

Dr. Liviu-Marius HAROSA

Lector universitar

DREPT CIVIL DREPTURILE REALE PRINCIPALE

Silabus pentru învățământul la Distanță

I. Informații generale

Date de contact ale titularului de curs:

Nume: LIVIU-MARIUS HAROSA Birou: Facultatea de Drept, Universitatea „Babeș-Bolyai”, Cluj-Napoca, str. A. Iancu nr. 11, jud. Cluj, România, sala 120. Telefon: tel. 0264 – 595504 Fax: 0264 – 442.926 E-mail: mharosalaw. ubbelui.ro: mharosa@yahoo.com Consultații: săptămânal, marți, orele 17 – 18

Date de identificare curs și contact tutori:

DREPT CIVIL. DREPTURILE REALE PRINCIPALE [Codul cursului] [Anul II]

Curs obligatoriu

[Tutore curs: Harosa Liviu-Marius] [mharosalaw. ubbeluj.ro

• Condiționări și cunoștințe prerechizite

În principiu, cursul de drept civil nu este condiționat de parcurgerea și promovarea unor cursuri/colocvii anterioare, dar, pentru o mai bună înțelegere și asimilare a materiei sunt necesar cunoștințe de *Teoria Generală a dreptului, Drept Civil. Parte generală, Drept Civil. Persoanele, Drept administrativ.*

— Descrierea cursului

Cursul de Drept Civil. Drepturi Reale principale prezintă, într-o formă accesibilă, sistemul dreptului de proprietate, ai drepturilor reale principale, în lumina Codului civil român, precum și a legislației, doctrinei și jurisprudenței relevante. Se vor studia, pe parcursul acestui semestru, dihotomia dintre drepturile reale și cele personale, apariția unor alte forme de exprimare a drepturilor (drepturile de proprietate intelectuală, drepturile potestative), obligațiile reale, precum și disecarea noțiunii de patrimoniu. Se va face trecerea de la non-proprietate la proprietate prin intermediul stării de fapt a posesiei, iar apoi se vor analiza caracteristicile dreptului de

proprietate publică și privată, în cadrul teoriei generale a proprietății. În cadrul cursului se vor aprofunda modalitățile și dezmembrămintele dreptului de proprietate, precum și apărarea lui. Un capitol distinct este rezervat dobândirii, respectiv pierderii dreptului de proprietate și al altor drepturi reale, iar ultima parte a cursului va privi publicitatea imobiliară.

Lucrarea se adresează deopotrivă studenților facultăților de drept, dar și practicienilor, oglindind transformările majore la care această ramură de drept a fost supusă în ultimul timp.

Materiale bibliografice obligatorii

L. Pop, L.-M. Harosa, *Drept civil. Drepturile reale principale* „Ed. Universul juridic, București, 2006.

V. Stoica, *Drept civil. Drepturile Real Principale*, ed. a II-a, ed. C.H. Beck, București, 2013;

C. Bârsan

Organizarea temelor în cadrul cursului

MODULUL I – Patrimoniul și drepturile patrimoniale. Sistemul drepturilor reale

Completând viziunea dobândită în anul I, bunurile, privite *ut singuri*, vor fi analizate ca și componente ale unui ansamblu de drepturi și obligații patrimoniale care aparțin unei persoane. Analizând această definiție, patrimoniul este o sumă de valori patrimoniale alcătuită dintr-o latură activă (toate drepturile patrimoniale) și o latură pasivă (valoarea tuturor obligațiilor patrimoniale) ale unei persoane. În cadrul drepturilor patrimoniale, potrivit concepției clasice, intră drepturile reale și drepturile de creanță, la care doctrina modernă a adăugat și drepturile potestative sau cele extra-patrimoniale cu o componentă patrimonială. Bibliografie: L. Pop, L.M. Harosa, *Drept civil. Drepturile reale principale* „Ed. Universul juridic, București, 2006, p.5 – 54.

MODULUL II-Teoria Generală a proprietății

Proprietatea este, atât în sens economic, cât și juridic, expresia supremă a accesului oamenilor la posesia, folosința și dispoziția bunurilor. În acest capitol vom studia definiția, conținutul juridic ai

dreptului de proprietate, precum și caracterele acestuia. Se va analiza și conceptul de proprietate publică, prin parcurgerea reglementărilor specifice, a titularilor, caracterelor și determinării dreptului de proprietate publică. Bibliografie: L. Pop, L.M. Harosa, *Drept civil. Drepturile reale principale* „Ed. Universul juridic, București, 2006, p.78 – 130.

MODULUL III-Modalitățile dreptului de proprietate

La fel ca alte drepturi patrimoniale, dreptul de proprietate poate fi un drept pur și simplu sau afectat de modalități. Dreptul de proprietate afectat de modalități este acel drept de proprietate asupra unui sau mai multor bunuri care fie că aparține simultan și concurent la două sau mai multe persoane, fie că existența lui viitoare în patrimoniul titularului actual depinde de lege sau este stabilită prin voința omului. În acest capitol, vom studia, dreptul de proprietate comună (pe cote-părți, coproprietatea forțată, indiviziunea legală) cât și dreptul de proprietate rezolubilă. Bibliografie: L. Pop, L.M. Harosa, *Drept civil. Drepturile reale principale* „Ed. Universul juridic, București, 2006, p.182 – 225.

MODULUL IV-Dezmembrămintele dreptului de proprietate

În acest capitol vom studia dezmembrămintele dreptului de proprietate, în speță dreptul de uzufruct, dreptul de uz, dreptul de abitație, dreptul de servitute și dreptul de suprafață. Bibliografie: L. Pop, L.M. Harosa, *Drept civil. Drepturile reale principale* „Ed. Universul juridic, București, 2006, p. 226 – 265.

MODULUL V-Posesia și efectele sale

Spre deosebire de drepturi, posesia este definită ca fiind o stare de fapt generatoare de efecte juridice, care constă în stăpânirea materială sau exercitarea unei puteri de fapt de către o persoană asupra unui bun, cu intenția și voința de a se comporta, față de toți ceilalți, ca proprietar sau ca titular al altui drept real. Bibliografie: L. Pop, L.M. Harosa, *Drept civil. Drepturile reale principale* „Ed. Universul juridic, București, 2006, p.55 – 77.

MODULUL VI-Modurile generale de dobândire a dreptului de proprietate și a celorlalte drepturi reale.

Noțiune, enumerare și clasificare. Conenția sau contractul, mod de dobândire a dreptului de proprietate și a celorlalte drepturi reale; Accesiunea sau încorporațiunea; uzucapiunea sau prescripția achizitivă; Hotărârea judecătorească; Tradițiunea; Ocupațiunea. Bibliografie: L. Pop, L.M. Harosa, *Drept civil. Drepturile reale principale* „Ed. Universul juridic, București, 2006, p.265 – 302.

MODULUL VII. Apărarea dreptului de proprietate și a celorlalte drepturi reale. Acțiunea în Revendicare.

Privire generală asupra mijloacelor juridice prin intermediul cărora se apără dreptul de proprietate și a celorlalte drepturi reale principale; acțiunea în revendicare-aspecte generale; revendicarea bunurilor imobile și a bunurilor mobile. Particularități ale regimului juridic al apărării prin revendicare a dreptului de proprietate publică și a drepturilor reale principale derivate din acesta. Bibliografie: L. Pop, L.M. Harosa, *Drept civil. Drepturile reale principale* „Ed. Universul juridic, București, 2006, p.304 – 331.

MODULUL VIII-Publicitatea imobiliară

Prin noțiunea de publicitate imobiliară se înțelege” totalitatea mijloacelor juridice prevăzute de lege prin care se reglementează, se evidențiază în mod public situația materială și juridică a imobilelor, în vederea ocrotirii intereselor titularilor de drepturi reale imobiliare”. Publicitatea imobiliară întemeiată pe sistemul de evidență al cadastrului general are ca obiect înscrierea în cartea funciară a actelor și faptelor juridice referitoare la imobilele din același teritoriu administrativ și se realizează de către oficiile de cadastru și publicitate imobiliară, pentru imobilele situate în raza de activitate a acestora. Bibliografie: L. Pop, L.M. Harosa, *Drept civil. Drepturile reale principale* „Ed. Universul juridic, București, 2006, p.333 – 380.

Formatul și tipul activităților implicate de curs

Pentru această disciplină, studentul are libertatea de a-și gestiona singur, fără constrângeri, modalitatea și timpul de parcurgere a cursului. Sesiunile de consultații față în față sunt facultative și vor fi organizate în urma solicitării prealabile a cursantului.

	17		artificiala	și	Imobi
--	----	--	-------------	----	-------

Sesiune examene	8		uzucapiunea ca și modalități de dobândire a dreptului de proprietate	3.
	9	24		
	10	01		
	11	08		
	12	15	De cembrie	1. Pos 2. Ap proprietate
	13	05	Ianuarie	I. Pub
	14	12		
	1	19		
	2			
	3		CD e	
	4	08		

Politica de evaluare și notare

La această disciplină, examinarea constă în parcurgerea unei probe scrise, presupunând tratarea a patru subiecte teoretice. Punctajul alocat fiecărui subiect va fi indicat în momentul în care subiectele sunt comunicate, la începutul examenului, studenților. Rezolvarea corectă a subiectelor se afișează la avizierul IDD, la 15 minute după finalizarea examenului.

Elemente de deontologie academică

Utilizarea de materiale bibliografice neautorizate în timpul examenului (a), ca și recurgerea la mijloace tehnice de consultare a unei atare bibliografii pe durata examinării (utilizarea de instrumente / materiale ce nu sunt admise într-o situație de testare, precum casca

bluetooth, de exemplu (b) sau completarea examenului de către o persoană neautorizată (c) constituie *fraudă* și se sancționează cu excluderea studentului din examen, după întocmirea unui proces verbal de constatare a fraudei. Ulterior, exmatricularea studentului poate fi pusă în atenția Consiliului profesoral al facultății.

Studentii cu dizabilități

Studentii afectați de dizabilități motorii sau intelectuale sunt invitați să contacteze titularul de curs la adresele menționate în cuprinsul cursului (inclusiv prin e-mail, la adresa *mharosalaw.ubbeluj.roj*, pentru a identifica eventuale soluții în vederea oferirii de șanse egale acestora.

Strategii de studiu recomandate

Materia este structurată pe 8 module, corespunzând unui număr de 14 săptămâni (un semestru). Pentru a obține performanța maximă, este recomandat un număr *minim de 3 ore de studiu / săptămână* pentru parcurgerea suportului de curs și rezolvarea chestionarelor săptămânale de verificare a însușirii cunoștințelor. O strategie optimă de studiu include 5 etape (I. Lectura de familiarizare; II. Lectura de aprofundare; III. Memorarea datelor esențiale; IV. Recapitularea extinsă; V. Recapitularea schemei logice a modulului).

DREPT CIVIL DREPTURI REALE

Curs selectiv pentru ID

LA SUPORTUL DE CURS VOR TREBUI FĂCUTE COROBORĂRILE CU NOUL COD CIVIL INTRAT ÎN VIGOARE ÎN OCTOMBRIE 2011.

VĂ RUGĂM URMĂRIȚI PE PORTALUL ID TOATE NOTIFICĂRILE ADĂUGATE ÎN TIMPUL ANULUI UNIVERSITAR!

MODULUL I

PATRIMONIUL ȘI DREPTURILE REALE PATRIMONIALE.

SISTEMUL DREPTURILOR REALE

I. 1. Noțiunea de patrimoniu.

Preliminarii. Înainte de a defini noțiunea de patrimoniu este necesar să precizăm că din punct de vedere structural raportul juridic

civil este alcătuit, de regulă, din trei elemente: subiecte, conținut și obiect¹.

Subiectele raportului juridic sunt persoanele fizice sau juridice. Prin conținutul raportului juridic înțelegem drepturile și obligațiile corelative care se nasc în favoarea și respectiv în sarcina subiectelor sau părților sale. Obiectul raportului juridic constă în acțiunea sau inacțiunea (conduita sau prestația) la care este îndrituit subiectul activ și la care este îndatorat subiectul pasiv.

Drepturile și obligațiile subiectelor raportului de drept civil sunt susceptibile de diverse clasificări în funcție de anumite criterii. Una dintre cele mai importante clasificări este în drepturi și obligații patrimoniale și drepturi și obligații nepatrimoniale. Drepturile și obligațiile patrimoniale sunt acelea care pot fi evaluate în bani, în timp ce drepturile și obligațiile nepatrimoniale sunt lipsite de valoare economică și prin urmare nu pot fi evaluate pecuniar.

Termenul de patrimoniu este circumscris exclusiv sferei drepturilor și obligațiilor patrimoniale. Drepturile și obligațiile patrimoniale pot fi privite globalist, ca o totalitate sau „universalitate juridică aparținând unei persoane, făcând abstracție de individualitatea fiecărui drept și a fiecărei obligații în parte. Acest mod de abordare a drepturilor și obligațiilor ne conduce la noțiunea de patrimoniu.”²

1.1.2. Definiția patrimoniului. Se ajunge de multe ori ca în materie juridică să se facă apel la conceptul de „patrimoniu”³, amploarea sferei de acoperit fiind pe de altă parte foarte variabilă, nu numai în dreptul privat. În actualul Cod Civil, similar Codului Civil de la 1864, nu există o definiție clară și precisă a patrimoniului. Trebuie totuși menționat faptul că noțiunea de patrimoniu este mult mai

¹ A se vedea L.Pop „Dreptul de proprietate și dezmembrămintele sale”, ediție revăzută și adăugită, ed.Lumina Lex, București, 2001, p.8-10.

² A se vedea C.Stătescu, C.Bârsan, „Drept Civil. Teoria Generală a drepturilor reale”, Universitatea din București, 1988, p.4.

³ Pentru o viziune globală a noțiunii de patrimoniu și în domeniile tehnic, economic sau sociologic a se vedea Fr.Terré, Ph.Simler, „Droit Civil. Les biens”4e éd., Précis Dalloz, 1992, Paris, p.3-5.

prezentă în cadrul dispozițiilor Codului Civil actual. În acest sens expunem câteva dintre referințele legale civile incidente în materie:

a) În primul rând menționi asupra instituției patrimoniului se regăsesc în cadrul art. 31 – 33 C.civ:

Așadar, la art. 31 C.civ regăsim:

(1) Orice persoană fizică sau persoană juridică este titulară a unui patrimoniu care include toate drepturile și datoriile ce pot fi evaluate în bani și aparțin acesteia.

(2) Acesta poate face obiectul unei diviziuni sau unei afectțiuni numai în cazurile și condițiile prevăzute de lege.

(3) Patrimoniile de afectățune sunt masele patrimoniale fiduciare, constituite potrivit dispozițiilor titlului IV al cărții a III-a, cele afectate exercitării unei profesii autorizate, precum și alte patrimonii determinate potrivit legii.

ART. 32 Transferul intrapatrimonial

(1) În caz de diviziune sau afectățune, transferul drepturilor și obligațiilor dintr-o masă patrimonială în alta, în cadrul aceluiași patrimoniu, se face cu respectarea condițiilor prevăzute de lege și fără a prejudicia drepturile creditorilor asupra fiecărei mase patrimoniale.

(2) În toate cazurile prevăzute la alin. (1), transferul drepturilor și obligațiilor dintr-o masă patrimonială în alta nu constituie o înstrăinare.

ART. 33 Patrimoniul profesional individual

(1) Constituirea masei patrimoniale afectate exercitării în mod individual a unei profesii autorizate se stabilește prin actul încheiat de titular, cu respectarea condițiilor de formă și de publicitate prevăzute de lege.

(2) Dispozițiile alin. (1) se aplică în mod corespunzător și în cazul măririi sau micșorării patrimoniului profesional individual.

(3) Lichidarea patrimoniului profesional individual se face în conformitate cu dispozițiile art. 1.941 – 1.948, dacă prin lege nu se dispune altfel.

În al doilea rând întâlnim referințe privitoare la patrimoniu și în cadrul art. 214 alin.1 „Membrii organelor de administrare au obligația

să asigure și să mențină separația dintre patrimoniul persoanei juridice și propriul lor patrimoniu”.

Noțiunea de patrimoniu este invocată și în cadrul art. 1114 alin.2. „Moștenitorii legali și legatarii universali sau cu titlu universal răspund pentru datoriile și sarcinile moștenirii numai cu bunurile din patrimoniul succesoral, proporțional cu cota fiecăruia”.

Sintetizând diversele definiții formulate în doctrină, putem spune că *patrimoniul este o entitate juridică distinctă ce reprezintă totalitatea sau universalitatea drepturilor patrimoniale și obligațiilor patrimoniale care aparțin unei persoane.*

Astfel, activul patrimonial este format din valoarea tuturor drepturilor patrimoniale iar pasivul patrimonial constă în valoarea tuturor obligațiilor patrimoniale ale unei persoane. Drepturile (latura activă) a patrimoniului și obligațiile (latura pasivă) se găsesc într-o strânsă legătură, putând fi asemănate cu un cont curent al unei persoane a cărui valoare este supusă unor fluctuații succesive, prin nașterea de noi drepturi și obligații precum și prin modificarea celor existente, aceste schimbări valorice neafectând existența și identitatea universalității.

1.1.3. Caracteristicile patrimoniului. Trecând peste diversele teorii referitoare la patrimoniu, dintre care amintim succint teoria personalistă a patrimoniului, teoria patrimoniului afectatiune sau teoria mixta (eclectică) a patrimoniului⁴

a) *Patrimoniul este o universalitate juridică.* El se prezintă ca o entitate juridică independentă și distinctă de elementele sale componente (activ și pasiv). Drepturile și obligațiile patrimoniale, privite în individualitatea lor, pot suferi modificări (naștere, transformare, transmisiune, ceștere, stingere, micșorare). Aceste modificări au ca efect creșterea sau micșorarea activului și pasivului patrimonial, dar nu afectează existența patrimoniului, ce entitate juridică de sine stătătoare.

⁴ Pentru dezvoltarea și analiza acestor teorii a se vedea L.Pop, op.cit. p.10-15; Fr.Terré, Ph.Simler, op.cit. p.5-10.

Ca o consecință directă, pe de o parte patrimoniul unei persoane, înțeles ca un ansamblu, răspunde de obligațiile ce îl afectează; creditorii pot să urmărească bunurile dobândite de debitor posterior nașterii creanțelor lor. Pe de altă parte, o altă consecință directă a universalității patrimoniului rezidă în *subrogația reală* despre care vom discuta mai jos.

Patrimoniul, înțeles ca o universalitate de drept sau juridică, *nu se confundă* cu universalitatea de fapt.

Spre deosebire de universalitatea de drept, universalitatea de fapt este un ansamblu sau o grupare de bunuri a căror unitate se întemeiază pe o simplă legătură de fapt (de exemplu un buchet de flori, cărțile dintr-o bibliotecă, o turmă de animale etc) creată exclusiv prin voința persoanei căruia îi aparțin aceste bunuri.

În lumina Noului cod civil universalitatea de fapt este definită după cum urmează în cadrul art. 541 C.civ:

(1) Constituie o universalitate de fapt ansamblul bunurilor care aparțin aceleiași persoane și au o destinație comună stabilită prin voința acesteia sau prin lege.

(2) Bunurile care alcătuiesc universalitatea de fapt pot, împreună sau separat, să facă obiectul unor acte sau raporturi juridice distincte.

Bunurile care compun universalitatea de fapt nu sunt distincte de această universalitate, astfel explicându-se faptul că prin pierirea sau înstrăinarea lor universalitatea de fapt dispare.

b) *Orice persoană are necesarmente un patrimoniu.* Atât persoanele fizice, cât și cele juridice, fiind subiecte de drept, au în mod necesar aptitudinea permanentă de a dobândi drepturi și de a-și asuma obligații, existența lor neputând fi concepută fără un patrimoniu.

Patrimoniul este indisolubil legat de personalitatea juridică, fiind o emanație a acesteia. La fel, existența patrimoniului nu poate fi concepută fără un titular.

În acest sens:

c) *Patrimoniul este inalienabil.* Patrimoniul este strâns legat de

persoana căreia îi aparține, atâta timp cât aceasta există ca subiect de drept. Persoanele fizice pot înstrăina drepturi sau chiar obligații (în anumite cazuri) *ut singuri*, dar nu pot transmite prin acte *inter vivos*, întreg patrimoniul lor. Acesta va putea fi transmis numai prin succesiune, în momentul încetării din viață a titularului lui⁵.

d) *Patrimoniul este unic și divizibil*. Spre deosebire de indivizibilitatea patrimoniului clamată de adepții teoriei personaliste conform căreia universalitatea de drept, atribut al personalității, la fel ca și aceasta nu poate fi divizată⁶, în teoriile moderne patrimoniul, deși unic, are aptitudinea de a fi împărțit în mai multe grupe de drepturi sau obligații, fiecare cu o destinație sau afectațiune distinctă și determinată. Izvorâtă din concepția germană a patrimoniului afectațiune (*Zweckvermorgen*), această orientare și-a găsit și exprimarea legislativă în art. 30 C. Fam privind comunitatea matrimonială, articol în prezent abrogat. Astfel, patrimoniul unei persoane căsătorite este divizat în masa bunurilor comune și în cea a bunurilor proprii. Prin urmare, dacă un imobil înstrăinat face parte de masa bunurilor proprii ale unui soț, suma primită drept preț va intra prin efectul subrogației reale cu titlu universal în aceeași masă comună, deși principiul comunității matrimoniale este că orice bun dobândit în timpul căsătoriei este bun comun al soților. La fel, creditorii personali ai unuia dintre soți pot urmări doar bunurile proprii ale acestuia. ⁷ În prezent articolul corespunzător reglementării anterioare este art. 312 Noul Cod Civil, ce statuează faptul că viitorii soți au posibilitatea să își aleagă regimul matrimonial dintre următoarele regimuri prevăzute de text: comunitatea legală, separația de bunuri sau comunitatea convențională⁸.

În materia succesiunilor existau în Vechiul Cod civil situații în

⁵ L.Pop, op.cit. idem., Fr.Terre, Ph.Simler, op.cit. p. 6-7.

⁶ Pentru detalii, Fr.Terre, Ph.Simler, op.cit. p.7.

⁷ A se vedea L.Pop, op.cit. p. 17-18.

⁸ A se vedea C.Barsan, Drept civil. Drepturi Reale Principale în reglementarea noului Cod Civil, pag. 11

care aceeași persoană se regăsește titulară a doua mase patrimoniale. În principiu, la decesul unei persoane, patrimoniul defunctului se „topește” automat în patrimoniul succesorului care este ținut astfel de datoriile lui *de cujus* chiar dacă depășesc activul succesiunii. Această situație poate fi dezastruoasă pentru crede, legea acordându-i dreptul de a accepta succesiunea sub *beneficiu de inventar*.

În urma acceptării succesiunii sub beneficiu de inventar, cu toate că succesorul este proprietarul bunurilor devolute, rezultă în același timp o separație între bunurile sale și cele ale lui de cujus. Prin urmare, moștenitorul va fi ținut de plata datoriile defunctului în limita activului succesoral.

Fuziunea bunurilor defunctului cu cele ale succesorului poate fi de asemenea dezastruoasă pentru creditorii succesiunii, deoarece ei riscă să fie concurați în satisfacerea creanțelor lor de creditorii unui succesor insolubil. Pentru a evita această situație, legea acordă creditorilor defunctului dreptul de a cere *separația de patrimonii* între cel al defunctului și cel al moștenitorului ceea ce le conferă un drept de preferință; în speță, ei vor fi plătiți cu prioritate din bunurile defunctului înaintea creditorilor personali ai credelui.

Un alt exemplu de afectare a unor grupe de patrimoniu apare și în cazul în care un comerciant își divide patrimoniul în masa drepturilor și obligațiilor care alcătuiesc un fond de comerț afectat desfășurării unei activități comerciale și celelalte drepturi și obligații.

I.1.4 Funcțiile patrimoniului. Patrimoniul îndeplinește trei funcții, esențiale în importanța lor: patrimoniul constituie garanția comună a creditorilor (gajul general al creditorilor), realizează subrogația reală cu titlu universal și face posibilă transmisiunea universală și cu titlu universal a drepturilor și obligațiilor.

I.1.4.1. Garanția comună a creditorilor Patrimoniul constituie singura garanție generală a tuturor creditorilor titularului său, astfel încât acesta din urmă răspunde, potrivit art.1718 C. Civ. 1864, mai sus citat, cu toate bunurile sale mobile și imobile, prezente și viitoare. Preluând reglementarea anterioară Noul Cod civil prevede în cadrul art. 2324 alin. 1 faptul că cel ce este obligat personal răspunde cu toate

bunurile, mobile sau imobile, prezente sau viitoare; ele servesc drept garanție comună a creditorilor săi.

Astfel creditorii chirografari vor urmări în comun și proporțional oricare din bunurile aflate în patrimoniul debitorului lor pentru a-și satisface creanțele, fără însă a îl putea opri să le înstrăineze. Deoarece obiectul gajului general nu îl reprezintă bunurile individual determinate, debitorul poate să încheie acte de dispoziție juridică asupra acestora, opozabile creditorilor. Pe cale de consecință, în momentul execuției silite, creditorul va putea urmări doar bunurile existente în patrimoniul debitorului precum și bunurile ce vor intra, între timp, în același patrimoniu.

Spre deosebire de dreptul de gaj, care este un drept real accesoriu dreptului de creanță, cu rol de garanție specială a creditorilor asupra unor bunuri mobile determinate, gajul general al creditorilor ca funcție a patrimoniului nu beneficiază de atributul de urmărire (posibilitatea de a urmări bunul gajat în mâna oricărei terțe persoane) și de atributul de preferință (recuperarea creanței cu prioritate înaintea creditorilor gajiști ulteriori sau a creditorilor chirografari), fiind însă aplicabil întregului patrimoniu.

În ceea ce privește patrimoniul de afectațiune biconstituit pentru exercitarea unei anumite profesii autorizate de lege, bunurile care se găsesc în această masă patrimonială vor putea fi urmărite numai de către creditorii chirografari ale căror creanțe s-au născut în legătură cu exercitarea acelei profesii.

I.1.4.2. Subrogația reală cu titlu universal. Ea este în dreptul civil de două categorii, reală și personală⁹.

Subrogația personală este înlocuirea unuia dintre subiectele raportului de drept civil cu o altă persoană, cum ar fi în cazul delegației prin schimbare de debitor, a novației, a cesiunii de creanță. Aceste instituții vor fi tratate la materia teoriei generale a obligațiilor civile.

Subrogația reală semnifică înlocuirea unei valori cu o altă valoare și poate fi subrogație reală cu titlu universal sau subrogație

⁹ A se vedea L.Pop, op.cit. p. 20.

reală cu titlu particular.

I.1.4.2.1. *Subrogația reală cu titlu universal* înseamnă schimbarea automată în cadrul unui patrimoniu a unei valori, privite din punct de vedere juridic, cu o altă valoare¹⁰. În cadrul subrogației reale cu titlu universal se face abstracție de individualitatea lucrului care iese și a celui care intră în patrimoniu în locul lui. Valoarea de înlocuire nou intrată în patrimoniu va avea regimul juridice al valorii înlocuite.

Subrogația reală cu titlu universal este subordonată divizibilității patrimoniului.¹¹ Având în vedere că debitorul poate înstrăina bunurile din patrimoniul său, acestea nefiind indisponibilizate de creditorii săi chirografari, subrogația reală cu titlu universal asigură conținutul gajului general, valoarea primită în schimb înlocuind din punct de vedere juridic valoarea înstrăinată.

Aceasta nu înseamnă că strict din punct de vedere al valorii intrinsece patrimoniul rămâne intact. De exemplu, dacă se înstrăinează un bun mobil (de 10 mil. Lei) la un preț sub valoarea sa reală, (7 mi-l lei) în termeni reali valoarea patrimoniului a scăzut (-3 mi-l lei) dar din punct de vedere juridic a rămas neschimbat deoarece o valoare (suma primită drept preț) a înlocuit în patrimoniul debitorului o altă valoare (bunul mobil), fapt care face ca această vânzare să fie opozabilă creditorilor chirografari (beneficiari ai gajului general), cu excepția dovedirii unei fraude a intereselor lor efectuată de debitor în înțelegere cu terțul dobânditor al imobilului. Spre deosebire, creditorii care beneficiază de dreptul de gaj asupra bunului mobil îl pot urmări în mâna terțului dobânditor în virtutea atributului de preferință conferit de acest drept.

I.1.4.2.2. *Subrogația reală cu titlu particular* este o excepție, aplicându-se numai în cazurile expres prevăzute de lege. Ea constă în înlocuirea unui bun individual determinat cu un alt bun individual determinat, privite izolat.

¹⁰ A se vedea L.Pop, op.cit. p. 21, C.Stătescu, C.Bârsan, op.cit. p. 15.

¹¹ L.Pop, op.cit. idem, C.Stătescu, C.Bârsan, op.cit. idem.

a) Potrivit art. 2330 alin.1 C. Civ., subrogația reală cu titlu particular se produce în cazul în care un bun ipotecat, gajat sau grevat de un privilegiu special a fost distrus sau deteriorat de un caz asigurat sau de o faptă ilicită, ipoteca, gajul sau privilegiul special se strămută de drept în baza normei de mai sus asupra sumei primită drept indemnizație asigurare sau asupra sumei primită cu titlu de despăgubire datorată de autorul prejudiciului.

b) Potrivit art.748 C.civ. În caz de distrugere a bunului ce formează obiectul dreptului de uzufruct datorită unui caz fortuit, fie el chiar și parțial, uzufructul va continua să existe, transferându-se asupra despăgubirii plătite de terț sau asupra indemnizației de asigurare dacă aceasta nu este folosită pentru repararea bunului.

c) c) Potrivit art. 28 alin.2 din L.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică¹², dreptul de ipotecă și privilegiul special imobiliar care grevează un imobil expropriat se strămută de drept asupra despăgubirilor stabilite conform procedurii și în condițiile prevăzute de lege.

1.1.4.3. *Transmisiunea universală și cu titlu universal.*¹³

Transmisiunea universală intervine atunci când se transmite întregul patrimoniu nefracționat de la o persoană la altă persoană. Acest tip de transmisiune apare în cazul persoanelor fizice doar în ipoteza decesului când întregul patrimoniu este cules în totalitate de un singur moștenitor care are vocație universală legală sau testamentară. În cazul persoanelor juridice apare în situația reorganizării acestora prin absorbție sau fuziune.

Transmisiunea cu titlu universal constă în transmiterea fracționată **at** întregului patrimoniu al unei persoane la două sau mai multe persoane sau în desprinderea unei părți dintr-un patrimoniu pentru a reveni altei persoane.

Prin transmisiunea universală se dobândește *totalitatea*

¹² Publicată în M.Of. nr.139/2 iunie 1994.

¹³ Pentru definirea transmisiunilor universale și cu titlu universal a se vedea L.Pop, op.cit. p.24-25.

valorilor active și pasive care alcătuiesc întregul patrimoniu iar prin transmisiunea cu titlu universal se dobândește doar o fracțiune, o cotă-parte matematică din aceste valori.

I.2. Drepturile patrimoniale

1.2.1. Noțiune și clasificare

Drepturile patrimoniale se împart în diverse categorii: drepturi reale, drepturi personale sau drepturi de creanță și drepturi intelectuale. Diviziunea drepturi reale-drepturi personale, ce își are originea în dreptul roman, este considerată de doctrina mai veche ca fiind diviziunea supremă, opinie nuanțată în prezent de autorii moderni¹⁴

1.2.1.1. Drepturi reale și personale. Revenind la cele două mari categorii pe care le vom studia, arătăm că drepturile reale au fost definite ca *drepturi subiective patrimoniale care conferă titularului lor anumite prerogative, recunoscute de lege, asupra unui bun, pe care el le poate exercita în mod direct și nemijlocit, fără a fi necesară, în acest scop, intervenția oricărei alte persoane*. Din contră, toți ceilalți au obligația de a nu întreprinde nimic de natură a împiedica exercițiul netulburat al acestor drepturi de către titularii lor¹⁵.

Drepturile de creanță (personale) sunt *acele drepturi subiective patrimoniale în virtutea cărora titularul lor sau subiectul activ, numit creditor, are posibilitatea juridică de a pretinde subiectului pasiv, numit*

¹⁴ În categoria drepturilor intelectuale intră drepturile asupra operei literare sau artistice, asupra modelelor și desenelor, brevetelor de invenții, mărcilor de fabrică, denumirilor de proveniență etc. Aceste drepturi sunt, vorbind în mod strict, incomod situate față de clasificarea tradițională în drepturi reale și de creanță. Nu sunt drepturi de creanță, deoarece nu au un debitor individualizat. Ele conștită mai mult în exploatarea unei idei, a unui nume, a unei clemente sau a unei invenții. Din acest punct de vedere, se apropie de drepturile reale, analizând ca și acestea un drept exclusiv de exploatare. Pe de altă parte, adevărata lor natură diferă de aceea a unui drept de proprietate, deoarece au ca obiect un element imaterial, fiind de multe ori atașate intim de personalitatea titularului lor. A se vedea pentru mai multe detalii Fr.Terre, Ph.Simler, op.cit., p.28-30.

¹⁵ L.Pop, op.cit., p.26.

*debitor, persoană determinată, să dea (dare), să facă (facere) sau să nu facă (non facere) ceva, sub sancțiunea constrângerii de stat*¹⁶

Drepturile reale sunt drepturi *absolute* opozabile *erga omnes*, deoarece toți au obligația generală de a nu face nimic pentru a aduce atingere exercitării libere și depline a acestor drepturi. Astfel, din punct de vedere al subiectelor, dreptul real presupune existența unui subiect activ determinat și a unui subiect pasiv nedeterminat, format din toți ceilalți.

Spre deosebire, drepturile de creanță presupun subiecte (atât creditor, cât și debitor) determinate, debitorul având obligația, corelativă dreptului creditorului de a cere acest lucru, de a da, a face sau a nu face ceea ce ar fi putut face în lipsa acelei obligații.

Drepturile reale prezintă comportă două specificități față de drepturile personale: ele comportă dreptul de urmărire și dreptul de preferință.

Dreptul de urmărire prezentat de un drept real dă posibilitatea titularului său să urmărească în orice mâini s-ar afla bunul care îi aparține sau care este grevat de un drept real în favoarea sa. Astfel, proprietarul unui imobil și-l poate revendica de la orice detentor; uzufructuarul poate să își reclame bunul pentru a-l folosi, și asta în fața oricărui proprietar al bunului.

Din contră, dreptul de creanță comportă prin sine dreptul la urmărire. Rezultă de aici că creditorul beneficiază de un drept general de gaj asupra patrimoniului debitorului, neavând un drept special de urmărire asupra unor bunuri determinate din patrimoniul acestuia. Un creditor chirografar nu poate urmări bunurile decât în mâinile debitorului său, pierzând această posibilitate în cazul înstrăinării către un terț. Mi mult, dreptul de urmărire afectează de asemenea și executarea obligațiilor privind utilizarea unui bun. Dacă, de exemplu, A îi promite lui B că îi va împrumuta autoturismul pentru o călătorie, dacă acest autoturism este înstrăinat B nu poate să îi ceară cumpărătorului C să execute obligația, A fiind singurul obligat.

¹⁶ Ibidem.

Dreptul de preferință constă în posibilitatea titularului de a-și realiza dreptul său cu prioritate la același bun, în raport cu titularii altor drepturi. De exemplu, dacă un drept de creanță este însoțit și garantat de un drept de gaj, titularul dreptului de gaj (creditorul gajist) are posibilitatea de a obține realizarea dreptului de creanță cu prioritate, din prețul bunului gajat, față de ceilalți creditori ai aceluiași debitor.

Conform opiniilor clasice, drepturile reale sunt limitate, fiind expres reglementate de lege, în timp ce drepturile de creanță sunt practic, nelimitate, deoarece se nasc din orice acte juridice valabile, din fapte juridice, licite sau ilicite (adică din acțiuni omenești săvârșite fără intenția de a produce efecte juridice, efecte care se produc totuși, în temeiul legii: plata nedatorată, îmbogățirea fără justă cauză, distrugerea de bunuri care atrage răspunderea civilă delictuală, etc.)

Potrivit teoriilor moderne, și alte drepturi reale se pot naște, deoarece nu există un text expres de lege care să interzică acest lucru prin voința părților, dacă nu se încalcă însă dispoziții de ordine publică¹⁷.

1.2.1.2. Obligațiile reale. Obligațiile reale reprezintă o categorie intermediară între drepturile reale și drepturile de creanță. Ele se împart în obligații *propter rem* și *scriptae in rem* și se caracterizează printr-o opozabilitate mai restrânsă decât cea a drepturilor reale și de una mai extinsă decât cea a raporturilor de creanță.

Obligațiile *propter rem*¹⁸ sunt îndatoriri pozitive (de a face) sau negative (de a nu face) care decurg din stăpânirea unui bun și obligă numai în legătură cu acele bunuri pe titularii drepturilor reale asupra lor. Aceste obligații se transmit oricărui deținător ai bunului, odată cu acesta.

Obligațiile *propter rem* sunt de două categorii: legale (cele

¹⁷ A se vedea Fr.Terre, Ph.Simler, op.cit., p. 35.

¹⁸ A se vedea L.Pop., op.cit., p. 28-32, I.Lulă „Privire generală asupra obligațiilor *propter rem*” în Dreptul nr.8/2000, p. 8 și urm.

prevăzute de art. 74, art. 80 – 83 din L.18/1991¹⁹, art. 16 din L.103/1996²⁰, obligația de grănițuire reglementată de art. 560 C. Civ., obligația să contribuie la grănițuire prin reconstituirea hotarului și fixarea semnelor corespunzătoare și să suporte, în mod egal, cheltuielile efectuate cu această operațiune, precum și obligațiile reglementate de Codul Civil ca fiind servituți naturale sau legale: servitutea distanței plantațiilor, servitutea negativă de vedere, servitutea izvorului, servitutea de scurgere a apelor naturale) și convenționale (care se nasc prin acordul părților, cum ar fi obligația, prin care proprietarul unui fond aservit se obligă să efectueze lucrările necesare constituirii unei servituți de trecere).

Obligațiile *scriptae in rem* corespund unor drepturi de creanță, dar sunt intrinsec legate de stăpânirea unor bunuri de către altă persoană decât proprietarul sau titularul unui drept real asupra acelor lucruri.

Potrivit art.1811 C. Civ., cel care dobândește proprietatea unui imobil închiriat sau arendat este obligat să respecte contractul de locațiune sau de arendare încheiat de proprietarul anterior până la expirarea termenului pentru care a fost închiriat/ arendat, dacă nu există o clauză contrară de încetare a contractului în momentul înstrăinării. După cum se vedea, proprietarul actual, terț față de contractul încheiat anterior, este obligat să respecte drepturile și

¹⁹ Legea fondului funciar, republicată și modificată în M.Of. , partea I, nr. 1 din 5 ianuarie 1998. Această

lege stabilește în sarcina deținătorilor de terenuri obligațiile de a cultiva terenurile, de a conserva calitățile productive ale solului, de a executa lucrări de îmbunătățiri funciare, de a permite efectuarea lucrărilor de regularizare a scurgerii apelor pe versanți și de colectare a torenților etc.

²⁰ Legea fondului cinegetic și a protecției vânatului, publicată în M.Of. partea I, nr.235 din 27 septembrie 1996. Obligațiile propter rem regăsite în acest act normativ se referă la obligația deținătorilor de terenuri pe care sunt arondate fonduri de vânătoare să permită exercitarea vânătoriei și aplicarea măsurilor de protecție a vânatului, să permită amplasarea instalațiilor și amănajărilor vânătoarești provizorii, să ia măsuri pentru protecția vânatului etc.

obligațiile izvorâte din acest contract în baza unei obligații scriptae in rem.

I.3. Sistemul drepturilor reale în România.

I.3.1. Clasificare

A. Din punct de vedere al naturii bunurilor asupra cărora poartă, drepturile reale se împart în două categorii: *drepturi reale mobiliare* (purtând asupra bunurilor mobile corporale sau încorporale) și *drepturi reale imobiliare* (purtând asupra bunurilor imobile).

B. Principala clasificare a drepturilor reale este aceea în drepturi reale principale și drepturi reale accesorii.

B.1 Drepturile reale principale sunt acele drepturi reale care au o existență independentă, de sine stătătoare, în raport cu alte drepturi reale sau de creanță.

La rândul lor, ele se împart în dreptul de proprietate (publică sau privată) și drepturi reale derivate din dreptul de proprietate.

Din rațiuni didactice, dreptul de proprietate se divide în drept de proprietate particulară, care aparține persoanelor fizice și persoanelor juridice de tip particular, și drept de proprietate privată al statului, unităților administrativ-teritoriale (județ, municipiu, oraș, comună), precum și altor persoane juridice înființate de către stat și autoritățile locale, cum sunt regiile autonome sau societățile naționale.

Drepturile reale derivate din dreptul de proprietate pot să fie la rândul lor desprinse din dreptul de proprietate privată sau constituite pe dreptul de proprietate publică.

B.1.1. Drepturile reale derivate din dreptul de proprietate publică sunt, potrivit reglementărilor actualmente în vigoare:

a) dreptul real de administrare al regiilor autonome și instituțiilor publice asupra bunurilor din domeniul public.

b) Dreptul de concesiune asupra bunurilor din domeniul public.

c) Dreptul real de folosință asupra unor bunuri imobile constituit în favoarea unor persoane juridice fără scop lucrativ.

Aceste drepturi reale se constituie prin acte administrative, în cadrul unor raporturi juridice de putere. De aceea. Ele nu

dezmembrează proprietatea publică, fiind inopozabile proprietarului pe cale administrativă, fiind însă opozabile pe cale civilă *erga omnes*.

B.1.2. Drepturile reale derivate din dreptul de proprietate privată (denumite și *dezmembrămintele dreptului de proprietate*) sunt opozabile *erga omnes*, inclusiv proprietarului. Dezmembrămintelor le lipsesc unele din atributele proprietății, titlul lor având posesia, folosința, dispoziția materială sau (parțial) juridică, în timp ce proprietarul va avea întotdeauna dispoziția juridică asupra bunului. Dezmembrămintele dreptului de proprietate sunt:

- a) dreptul de uzufruct.
- b) Dreptul de uz.
- c) Dreptul de abitație.
- d) Dreptul de servitute.
- e) Dreptul de superficie

B.2 *Drepturile reale accesorii sunt acele drepturi reale care se constituie pentru a însoți și garanta alte drepturi de creanță fără a avea independență sau existență de sine stătătoare*. Ele sunt: dreptul de gaj, dreptul de ipotecă, privilegiile speciale și dreptul de retenție. Ca o regulă, drepturile reale accesorii beneficiază de atributele de urmărire și preferință, aceasta însemnând că un creditor garantat prin gaj, ipotecă sau privilegiu special are dreptul de a urmări bunul obiect al garanției în mâna oricui s-ar afla și de a fi plătit cu prioritate din prețul acelui bun, înaintea creditorilor chirografari sau ai altor creditori garanți ulteriori.

a) Dreptul de gaj (art. 2480 C.civ) este dreptul real constituit în favoarea unui creditor asupra unui bun mobil sau bunuri mobile determinate ale debitorului sau ale unui terț pentru a garanta executarea obligației asumate de debitor. Poate fi cu depozitare sau fără depozitarea debitorului de bunul gajat. Dreptul de gaj beneficiază de atributele de urmărire și preferință.

b) Dreptul de ipotecă (art. 2343 C.civ) este dreptul real constituit asupra unui imobil sau imobile determinate, fără depozitare, care îi conferă titularului său, denumit creditor ipotecar, posibilitatea de a urmări bunul în mâna oricui s-ar afla și de a fi plătit

cu prioritate din prețul aceluși bun.

c) Privilegiile speciale (art. 2333 C.civ) sunt drept reale aparținând unor creditori care datorită calității creanțelor lor, au posibilitatea de a fi plătiți cu prioritate din valoarea unor bunuri mobile sau imobile determinate ale debitorului, chiar în fața unor creditori gajști sau ipotecari posteriori.

d) Dreptul de retenție²¹ (art. 2495 C.civ) este acel drept real care conferă posibilitatea creditorului, în același timp și debitor al obligației de restituire sau predare a bunului altuia, de a reține acel lucru și a refuza restituirea lui până în momentul când debitorul său, creditor al lucrului, va executa obligația născută în legătură cu cheltuielile ocazionate de păstrarea, întreținerea sau îmbunătățirea lui.

MODULUL II.

TEORIA GENERALĂ A PROPRIETĂȚII

II. 1. Definiția și conținutul dreptului de proprietate

II.1. În cadrul vechii reglementări, plecând de la prevederile art. 480²² din Codul Civil Român de la 1864²³, copie a Codului Napoleonian din 1804²⁴, doctrina modernă definise proprietatea ca fiind „*acel drept real care conferă titularului atributele de posesie, folosință și dispoziție asupra unui bun, atribute pe care numai el le poate exercita în plenitudinea lor, în putere proprie și în interes propriu, cu respectarea legislației în vigoare*”²⁵.

²¹ A se vedea L.Pop, op.cit., p. 36-37.

²²

„Proprietatea este dreptul ce are cineva de a se bucura și dispune de un lucru în mod exclusiv și absolut, însă în limitele determinate de lege. ”

²³ Pentru istoricul noțiunii de proprietate precum și pentru diferitele teorii referitoare la acest drept, a se vedea L.Pop., op.cit., p.38-43, Fr.Terré, Ph.Simler, op.cit., p.53-79, G.Marty, P.Raynaud, „Droitcivil.Les biens”, ed.2, Paris, Sirey, 1980, p.29 -71

²⁴ Art. 544 C.Civ. Francez prevede : „La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on ne se fasse pas un usage prohibé par la loi et par règlements”

²⁵ L.Pop, op.cit., p.43.

Noul Cod civil definește doar dreptul de proprietate privată la art. 555, ca fiind dreptul titularului de a posedea, a folosi și a dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege, precizând că în condițiile legii, el este suceptibil de modalități și dezmembrăminte.

Plecând de la această definiție, arătăm că proprietatea este dreptul cel mai deplin, fiind singurul drept subiectiv care conferă titularul său trei atribute: posesia, folosința și dispoziția.

Posesia constă în posibilitatea proprietarului de a stăpâni bunul ce îi aparține în materialitatea sa, comportându-se față de ceilalți ca fiind titularul dreptului de proprietate ²⁶. *Folosința* conferă proprietarului facultatea de a întrebuința bunul său, culegând sau percepând în proprietate toate fructele naturale, industriale sau civile pe care acesta le produce²⁷. *Dispoziția*, ca atribut al proprietății, comportă două elemente: *dreptul de dispoziție materială* și *dreptul de dispoziție juridică*.

Dreptul de dispoziție materială este posibilitatea proprietarului de a dispune de substanța bunului, adică de a-l transforma, de a-l consuma sau distruge, cu respectarea reglementărilor în vigoare. Dreptul de dispoziție juridică se concretizează în facultatea proprietarului de a înstrăina dreptul de proprietate, cu titlu oneros sau gratuit, prin act între vii sau pentru cauză de moarte, și de a-l greva cu drepturi reale derivate, principale sau accesorii în favoarea altor persoane, cu respectarea regimului juridic instituit de lege.

2.2 Caracterele dreptului de proprietate

Putem distinge caracterele dreptului de proprietate din diverse perspective. Fiind considerat în prevederile art. 1 alin.1 din Primul Protocol Adicional al Convenției Europene pentru Drepturile Omului ca un „drept fundamental”, dreptul de proprietate, prezentat prin prisma regulilor de drept privat, este dotat cu trei grupe de caracteristici principale: dreptul de proprietate este absolut și

²⁶ L.Pop, Idem, Fr.Terre, Ph.Simler, op.cit., p.80.

²⁷ Ibidem. Fr.Terre, Ph.Simler, op.cit., p. 81.

inviolabil, deplin și exclusiv, perpetuu și transmisibil.

II.2.2.1. Caracterul absolut și inviolabil.

Dreptul de proprietate este *absolut* deoarece este recunoscut titularului său în raporturile cu toți ceilalți, care sunt obligați să se abțină de a face ceva de natură a împiedica exercitarea sa. Proprietarul are la îndemână acțiunea în revendicare pentru a-și recupera bunul din mâna oricui, dreptul de proprietate fiind opozabil erga omnes, adică tuturor.

Dezvoltând noțiunea juridică de „absolut”, arătăm că având acest apanaj al dreptului, proprietarul poate să facă tot ceea ce vrea cu bunul său iar stăpânirea saasupra bunului este nelimitată, în timp ce orice titular al unui alt tip de drept real asupra acelui bun este limitat prin lipsa dispoziției juridice depline.

Cu toate acestea, prin diversele reglementări și limitări aduse de lege, în practică exercitarea proprietății nu poate excede regulilor Cetății, libertatea absolută putând duce la haos. În chiar definiția proprietății, așa cum o enunță Codul Civil, se face referire la o serie de limitări pe care legea le poate aduce exercitării dreptului de proprietate.

Prin urmare, se poate conchide că dreptul de proprietate este un drept absolut față de orice drept real sau drept personal, dar în același timp nu este absolut față de el însuși, tocmai prin restrângerile la care este supus de lege.

Inviolabilitatea dreptului susține caracterul său absolut. Potrivit art. 136 pet.5 din Constituție²⁸, *„Proprietatea privată este inviolabilă, în condițiile legii organice”*, singurele excepții fiind:

1) Exproprierea pentru cauză de utilitate publică (art. 44 pet (3) Constituție *Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă și prealabilă despăgubire*” și art. 481 C. Civ.) reglementată de Legea nr. 33/1994²⁹

²⁸ Modificată și completată prin Legea de revizuire a Constituției României nr. 429/2003, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 758 din 29 octombrie 2003.

ce se aplică *bunurilor imobile* aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, precum și a celor aflate în proprietatea privată a comunelor, orașelor, municipiilor și județelor.

2) Rechizițiile de bunuri, reglementate prin Legea 132/1997³⁰ privind rechizițiile de bunuri și prestările de servicii în interes public.

3) Subsolul oricărei proprietăți mobiliare poate fi folosit și exploatat pentru lucrări de interes general, potrivit art. 44 pct. 5 Constituție „*Pentru lucrări de interes general, autoritatea publică poate folosi subsolul oricărei proprietăți imobiliare, cu obligația de a despăgubi proprietarul pentru daunele aduse solului, plantațiilor sau construcțiilor, precum și pentru alte daune imputabile autorității*”.

II.2.2.2. Caracterul deplin și exclusiv.

Dreptul de proprietate este *deplin* deoarece conferă titularului său „*plena in re potestas*”, adică toate cele trei atribute: posesia, folosința și dispoziția. Acest caracter dispare în momentul în care asupra bunului obiect al dreptului de proprietate se constituie dezmembrăminte ale proprietății.

Dreptul de proprietate este în același timp un drept *exclusiv*, în înțelesul că atributele sau puterile inerente acestui drept sunt nu numai depline, ci și independente de orice puteri ale altei persoane asupra bunului respectiv, în afară de cazurile în care proprietatea este dezmembrată.

II.2.2.3. Caracterul perpetuu și transmisibil

Dreptul de proprietate este nelimitat în timp, fiind *perpetuu* și durează atâta vreme cât există bunul care face obiectul său. De asemenea, el nu se pierde prin neexercitare, adică prin neuz, acțiunea în revendicare fiind imprescriptibilă. Dreptul de proprietate se stinge în patrimoniul titularului său doar în cazul în care sunt îndeplinite condițiile prescripției achizitive (uzucapiunea) de către posesorul bunului.

Dreptul de proprietate poate fi *transmis* prin acte între vii, în

³⁰ Publicată în M.Of., partea I, nr. 139 din 2 iunie 1994. 3 Publicată în M.Of., partea I, nr. 161 din 18 iulie 1997.

condițiile legii. Ba mai mult, transmisiunea lui este inevitabilă și obligatorie pentru cauză de moarte³¹. Transmisiunea dreptului de proprietate nu contravine caracterului său perpetuu, fiind corolarul logic al perpetuității sale.

La baza transmisiunilor dreptului de proprietate prin acte între vii stă principiul *consensualismului* consacrat în art. 1273 C. Civ³². Cu toate acestea, în conformitate cu prevederile art. 885 C.civ. „Drepturile reale cuprinse în cartea funciară se dobândesc, atât între părți cât și față de terți numai prin înscrierea lor în cartea funciară.

II.2.3. Excepții De la acest principiu există excepții, când transferul dreptului de proprietate are loc într-un alt moment decât cel al întâlnirii voințelor părților. Astfel:

a) transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor viitoare are loc când acestea sunt realizate.

b) asupra bunurilor de gen proprietatea se transmite doar în momentul individualizării lor prin numărare, cântărire sau măsurare.

c) dreptul de proprietate asupra terenurilor se transmite numai în momentul încheierii contractului în forma înscrisului autentic.

În unele situații, bunurile din proprietatea privată pot fi scoase temporar din circuitul civil prin acordul de voință intervenit între proprietarul bunului și o terță persoană. Astfel, într-un contract, părțile au posibilitatea de a stipula *clauze de inalienabilitate*, prin care proprietarului bunului îi este interzisă înstrăinarea sau grevarea bunului în favoarea unei terțe persoane.

Clauzele de inalienabilitate se regăsesc destul de rar în actele juridice cu titlu oneros, fiind însă întâlnite mai frecvent în contractele de ipotecă și în cele de gaj fără depozitare în care se stipulează interdicția de înstrăinare și grevare cu alte sarcini a bunului ipotecat

³¹ A se vedea L.Pop, op.cit., p. 46.

³² În contractele ce au de obiect translația proprietății, sau unui alt drept real, proprietatea sau dreptul se transmite prin efectul consimțământului partilor, si lucrul ramane in rizico-pericolul dobanditorului, chiar cand nu i s-a facut tradițiunea lucrului.

sau gajat. La fel, asemenea clauze se regăsesc și în actele cu titlu gratuit, în cazul donațiilor și a testamentelor, donatorul sau testatorul stipulând că persoana gratificată nu poate să îl înstrăineze.

Opinia majoritară a doctrinei moderne este aceea a admisibilității clauzelor de inalienabilitate dar numai în cazul în care clauza este justificată de un interes legitim și serios iar inalienabilitatea este temporară.

Interesul serios și legitim care justifică o astfel de clauză poate fi patrimonial sau moral. De asemenea, interesul poate fi al dispunătorului, al dobânditorului au unui terț sau chiar un interes public³³. După cum am arătat mai sus, numai clauzele de inalienabilitate temporală sunt valabile. Clauzele de inalienabilitate perpetuă sunt lovite de nulitate absolută, având o cauză ilicită și imorală.

II. 3 Exproprierea pentru cauză de utilitate publică

Prin expropriere se înțelege trecerea forțată în proprietatea publică, prin hotărâre judecătorească, a unor imobile aflate în proprietate privată, cu o dreaptă și prealabilă despăgubire, pentru cauză de utilitate publică.³⁴

Sediul materiei în cadrul Codului Civil se regăsește în cadrul art. 562 alin.3. „Exproprierea se poate face numai pentru o cauză de utilitate publică stabilită potrivit legii, cu justă și prealabilă despăgubire, fixată de comun acord între proprietar și expropriator. În caz de divergență asupra cuantumului despăgubirilor, acesta se stabilește pe cale judecătorească.

Exproprierea este, după cum am arătat, o excepție de la caracterul absolut și inviolabil al dreptului de proprietate. Pe lângă dispozițiile constituționale cuprinse în art.136 pct. 5 și art. 44 pct.3, în materia exproprierii sunt incidente prevederile Legii 33/1994 în care se arată: bunurile imobile care pot face obiectul exproprierii, soluționarea cererilor de expropriere de către instanțele de judecată,

³³ A se vedea L.Pop, op.cit., p.47-48.

³⁴ A se vedea L.Pop., op.cit, p. 49.

modul și criteriile de calcul ale despăgubirilor cuvenite proprietarului imobilului, plata acestor despăgubiri, efectele juridice ale exproprierii³⁵.

Sunt expropriabile numai bunurile aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice, cât și în aceea a unităților administrativ-teritoriale. În ceea ce privește bunurile imobile proprietate publică, ele sunt și pot fi oricând afectate unei utilități publice prin acte administrative de putere ale autorității competente.

Potrivit art. 3 din L.33/1994, exproprierea poate fi hotărâtă de instanțele de judecată numai după ce utilitatea publică a fost declarată potrivit normelor legale în materie. Utilitatea publică se declară pentru lucrări de interes național sau pentru lucrări de interes local. Dacă lucrările sunt de interes național, utilitatea publică se declară prin Hotărâre de Guvern iar dacă sunt de interes local de către consiliile județene sau de către Consiliul Local al Municipiului București. În cazul în care urmează să fie expropriate lăcașuri de cult, monumente, ansambluri și situri istorice, cimitire, alte așezări ori localități urbane sau rurale în întregime, utilitatea publică se declară prin lege.

Exproprierea are următoarele efecte:

1. Imobilul expropriat trece în proprietate publică și intră în patrimoniul expropriatorului liber de orice sarcini, în temeiul hotărâri judecătorești rămasă definitivă și irevocabilă.

2. se sting drepturile reale principale derivate din dreptul de proprietate – uzufruct, uz, abitație și superficiei precum și servituțile stabilite prin fapta omului în măsura în care devin incompatibile cu situația naturală și juridică a obiectivului urmărit prin expropriere.

3. dreptul de ipotecă și privilegiul imobiliar special care grevează bunul imobil expropriat se mută de drept asupra despăgubirii stabilite de către instanță sau prin acordul părților.

4. se sting orice drepturi personale dobândite de alte persoane asupra imobilului expropriat, cu ar fi cele născute din contractul de locațiune sau din contractul de comodat.

³⁵ Idem.

5. ca urmare a pronunțării hotărârii judecătorești de expropriere se naște un drept de creanță în favoarea persoanelor expropriate asupra despăgubirilor acordate drept urmare a exproprierii imobilului. Dreptul de creanță se naște de la data rămânerii definitive a hotărâri judecătorești și devine exigibil la data stabilită de părți sau la termenul stabilit de instanță, în acest din urmă caz neputând depăși 30 de zile de la data rămânerii definitive a hotărârii de expropriere.

Legea exproprierii reglementează în favoarea proprietarului expropriat dreptul de a cere și obține retrocedarea imobilului expropriat în cazul în care acesta nu a fost utilizat în termen de un an pentru realizarea scopului propus și nu s-a efectuat o nouă declarare de utilitate publică (art. 35 – 36 L.33 /1994) și dreptul de preemțiune la cumărarea imobilului în ipoteza în care expropriatorul s-ar hotărî să îl înstrăineze.

III. DREPTUL DE PROPRIETATE PUBLICĂ

III. 1. Definiție. Reglementare

Dreptul de proprietate publică este *acel drept de proprietate care poartă asupra bunurilor din domeniul public de interes național și din domeniul public de interes local aparținând statului și unităților administrativ-teritoriale, fiind inalienabil, imprescriptibil și insesizabil.*

Potrivit prevederilor art. 136 din Constituție” (I) *Proprietatea este publica sau privata.*

(2) *Proprietatea publica este garantata și ocrotita prin lege și aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale.*

(3) *Bogățiile de interes public ale subsolului, spațiul aerian, apele cu potențial energetic valorificabil, de interes national, plajele, marea teritoriala, resursele naturale ale zonei economice și ale platoului continental, precum și alte bunuri stabilite de legea organică, fac obiectul exclusiv al proprietății publice.*

(4) *Bunurile proprietate publica sunt inalienabile. În condițiile legii organice, ele pot fi date în administrare regiilor autonome ori instituțiilor publice sau pot fi concesionate ori închiriate; de asemenea, ele pot fi date în folosință gratuita instituțiilor de utilitate publica.*

Reglementările constituționale care sunt cadrul general sunt detaliate prin Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia³⁶ și se completează cu prevederile art.554, art. 858 „art.860, art. 861 – 874 și art. 921 lit. e C. Civ; art. 4 – 5, art.29, art5 t.83, art.95 – 97 și art. 119 din Legea 18/1991 legea fondului funciar, cu modificările ulterioare, precum și de Legea nr. 215/2001 legea administrației publice locale, ³⁷cu modificările ulterioare.

III.2. Delimitarea bunurilor obiect al proprietății publice.

Legea nr. 213/1998 dispune în art. 3 că din domeniul public fac parte bunurile prevăzute în art. 135 alin. 4 Constituție (actual 136 alin.3), din cele stabilite prin anexa care face parte integrantă din prezenta lege și din orice bunuri care, potrivit legii sau prin natural or sunt de *uz* sau de *interes public* și sunt dobândite de stat sau de unitățile administrativ-teritoriale prin modurile prevăzute de lege.

Din categoria *bunurilor de uz public* fac parte acele bunuri care prin natural or sunt de folosință generală adică: piețele, podurile, parcurile publice etc, iar din categoria *bunurilor de interes public*, fac parte acele bunuri care prin natural or sunt destinate pentru a fi folosite sau exploatate în cadrul unui serviciu public cum sunt: căile ferate, rețelele de distribuție a energiei electrice, clădirile instituțiilor publice etc.

În legătură cu criteriile de determinare a bunurilor care formează obiectul proprietății publice Curtea Constituțională, prin Decizia nr. 31 din 26 mai 1993³⁸ a hotărât că fac obiectul exclusiv al dreptului de proprietate publică bunurile enumerate expres în art. 135 alin.4 Constituție (actual 136 alin.3) sau cele stabilite de legi. Aceste „alte legi” utilizează două metode de determinare a bunurilor care fac parte din domeniul public și anume: *enumerarea unor asemenea bunuri* sau *criteriul destinației acestor bunuri*. În criteriul destinației acestor bunuri intră și uzul public coroborat cu criteriul interesului

³⁶ Publicată în M.Of., partea I, nr. 448 din 21 noiembrie 1998.

³⁷ Publicată în M.Of. , partea I, nr.204 din 23 aprilie 2001.

³⁸ Curtea Constituțională, „Culegere de decizii și hotărâri”, 1992-1993, p.211.

public.

Trebuie reținut că bunurile regiilor autonome și ale societăților comerciale nu constituie proprietate publică ci proprietate privată, chiar dacă statul deține majoritatea capitalului social.

111.3. Subiecții dreptului de proprietate publică

Potrivit reglementărilor în vigoare, titularii dreptului de proprietate publică sunt:

— Statul Român asupra bunurilor din domeniul public de interes național.

— Unitățile administrative-teritoriale (comuna, orașul, municipiul, județul) asupra bunurilor din domeniul public de interes local...

În același timp, statul și unitățile administrative-teritoriale sunt de asemenea și titulari ai dreptului de proprietate privată care are ca obiect bunurile din domeniul privat al statului și al unităților administrative-teritoriale. Acest drept de proprietate are un regim de drept privat...

111.4. Caracterele dreptului de proprietate publică.

Deoarece exercitarea dreptului de proprietate publică are loc numai în regim de drept public, caracterele acestui drept sunt următoarele: Dreptul de proprietate publică este inalienabil, imprescriptibil și insesizabil.

(5) Dreptul de proprietate publică este inalienabil. Acest caracter presupune că bunurile care fac obiectul său sunt scoase din cicuitul civil general (art. 861 alin. 1 C.civ), neputând fi înstrăinate pe cale voluntară, prin acte juridice civile și nici pe cale forțată, prin expropriere. Este interzisă de asemenea dezmembrarea dreptului de proprietate prin constituirea de drepturi reale derivate cum sunt: uzufructul, uzul, servitutea, abitația sau superficial, precum și ipotecarea sau gajarea lui.

Conform art. 13 din Legea nr. 213/1998 servituțile asupra domeniului public sunt valabile numai în măsura în care sunt compatibile cu uzul sau interesul public căruia îi sunt afectate. Servituțile constituite anterior intrării bunului în domeniul public se

mențin dacă sunt compatibile cu uzul sau interesul public al bunului.

Asupra dreptului de proprietate publică pot fi constituite numai drepturi reale derivate care nu sunt dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, cum ar fi concesiunea, administrarea sau închirierea în condițiile legii.

— Dreptul de proprietate publică este imprescriptibil atât extinctiv, cât și achizitiv (art. 861 alin 1 C.civ). Imprescriptibilitatea sub aspect extinctiv se exprimă prin aceea că acțiunea în revendicarea dreptului de proprietate publică poate fi introdusă oricând iar dreptul la acțiune în sens material nu se stinge indiferent de intervalul de timp cât nu a fost exercitat de către autoritatea care are calitate procesuală activă.

Imprescriptibilitatea achizitivă se manifestă prin imposibilitatea dobândirii de către o altă persoană a bunurilor publice prin uzucapiune (în cazul imobilelor) sau prin posesie de bună credință (în cazul bunurilor mobile).

(6) Dreptul de proprietate este inalienabil Aceasta înseamnă că bunurile obiect ale proprietății publice, fiind și inalienabile, nu pot fi urmărite silit de creditorii titularului dreptului de proprietate.

III.5 Modurile de dobândire și de stingere a dreptului de proprietate publică

III.5.1 Modurile de dobândire a dreptului de proprietate publică. Conform art. 863 C.civ, cazurile de dobândire a dreptului de proprietate publică sunt următoarele:

- a) prin achiziție publică, efectuată în condițiile legii;
- b) prin expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii;
- c) prin donație sau legat, acceptat în condițiile legii, dacă bunul, prin natura lui sau prin voința dispunătorului, devine de uz ori de interes public;
- d) prin convenție cu titlu oneros, dacă bunul, prin natura lui sau prin voința dobânditorului, devine de uz ori de interes public;
- e) prin transferul unui bun din domeniul privat al statului în domeniul public al acestuia sau din domeniul privat al unei unități

administrativ-teritoriale în domeniul public al acesteia, în condițiile legii;

f) prin alte moduri stabilite de lege.

III.5.2. Moduri de încetare a dreptului de proprietate publică sunt prevăzute în cadrul art. 864 C.civ ce statuează faptul că *„dreptul de proprietate publică se stinge dacă bunul a pierit ori a fost trecut în domeniul privat, dacă a încetat uzul sau interesul public, cu respectarea condițiilor prevăzute de lege”*.

III.6. Modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică

Acestea sunt de competența organelor centrale ale puterii executive pentru bunurile din domeniul public de interes național și autoritățile publice locale pentru bunurile din domeniul public de interes local. Modalitățile despre care vom face referire sunt: *dreptul de administrare al regiilor autonome și instituțiilor publice asupra bunurilor proprietate publică, concesiunea, închirierea, precum și dreptul real de folosință asupra unor bunuri imobile*.

Astfel potrivit art. 861 alin. 1 Cod. Civ, bunurile proprietate publică pot fi date în administrare sau în folosință, și pot fi concesionate sau închiriate. De asemenea, art. 866 Cod. Civ. dispune că *drepturile reale corespunzătoare proprietății publice sunt dreptul de administrare, dreptul de concesiune și dreptul de folosință cu titlu gratuit*.

III.6.1 *Administrarea generală a domeniului public* se face doar de autoritățile publice titulare (statul sau unitățile administrativ-teritoriale) sau de către alte subiecte de drept public. În activitatea de administrare generală a bunurilor proprietate publică, aceste organe acționează exclusiv în calitatea lor de autorități publice, adică subiecte de drept administrativ.

Regula este că, în majoritatea cazurilor, exercitarea dreptului de proprietate publică se face prin altul; aceasta înseamnă că bunurile proprietate publică sunt încredințate unor persoane juridice înființate special în acest scop sau unor persoane juridice de drept privat sau chiar persoane fizice.

III.6.2 *Dreptul de administrare al regiilor autonome și instituțiilor publice asupra bunurilor proprietate publică*. Acest drept se referă la patrimoniul autorităților centrale și locale, dar poate fi atribuit și altor subiecte de drept public precum regiile autonome și instituțiile centrale, constituind astfel principala modalitate de exercitare a dreptului de proprietate publică și fiind un drept real principal constituit pe temeiul proprietății publice.

Astfel, titularii dreptului real de administrare sunt, potrivit Codului Civil, regiile autonome, sau după caz, autoritățile administrative publice centrale sau locale, și alte instituții publice de interes național, județean sau local.

Dreptul de administrare ia naștere în temeiul unor acte de drept administrativ (art. 867 alin 1 C.civ). Instituțiile publice și regiile autonome vor avea un patrimoniu propriu și vor putea intra în raporturi de drept civil ca persoane juridice.

Prin urmare, putem trage concluzia că dreptul real de administrare are o natură mixtă; astfel, în raport cu titularii dreptului de proprietate publică are o natură administrativă, iar în raport cu ceilalți participanți la circuitul civil acest drept are o natură civilă.

Având o natură civilă și fiind drept real, dreptul de administrare nu este totuși un dezmembrământ al dreptului de proprietate publică, având însă caracteristicile acestuia din urmă, și anume: este inalienabil, imprescriptibil și insesizabil. „Datorită legăturii simbiotice dintre cele două drepturi, caracterele dreptului de proprietate publică sunt, în același timp, și caracterele juridice ale dreptului de administrare.”³⁹

Dreptul real de administrare nu este opozabil față de proprietar (stat sau unități administrativ-teritoriale), proprietarul putând retrage sau revoca acest drept pe cale unuiact administrativ fără ca titularul său să se poată apăra prin mijloace de drept civil (acțiune în revendicare, acțiune posesorie). Totuși actul administrativ de revocare poate fi atacat în contencios administrativ. Pe de altă parte, deoarece

³⁹ L.Pop, op.cit, p. 83.

acest drept este un drept real, va putea fi apărat față de ceilalți subiecți de drept civil (cu excepția titularului dreptului de proprietate publică) prin orice mijloc de drept comun.

III.6.3. *Concesionarea* este reglementată prin O.U.G. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică (ce abrogă expres Legea nr. 219/1998), a contractelor de concesiune de servicii, precum și prevederile art. 136 alin. 4 din Constituție, republicată.

Articolul 871 Cod Civil nu conține o definiție a contractului de concesiune, mărginindu-se a menționa în primul aliniat faptul că un concesionar are dreptul și, în același timp obligația de exploatare a bunului concesionat, în schimbul unei redevențe și pentru o durată determinată, cu respectarea condițiilor prevăzute de lege și a clauzelor contractului de concesiune. În schimb, art. 1 alin 2 din O.U.G. 54/2006 definește contractul în discuție ca fiind *acel contract încheiat în formă scrisă prin care o autoritate publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică în schimbul unei redevențe.*

Una dintre caracteristicile contractului de concesiune este aceea că el se încheie pe o durată determinată, potrivit art. 7 alin. 1 partea finală din ordonanță, durata contractului nu va putea depăși 49 de ani calculați de la data semnării lui, fiind posibilă prelungirea cu cel mult jumătate din perioada sa inițială.

Concesiunea poate îmbrăca trei modalități, și anume:

- concesiunea de bunuri
- concesiunea de servicii publice
- concesiunea de servicii economice

Contractul de concesiune are o natură juridică mixtă, având două părți, partea reglementară, guvernată de prevederile dreptului administrativ, și partea contractuală, guvernată de prevederile dreptului civil.

III. 6.4. *Dreptul real de folosință asupra unor bunuri din domeniul public.* Potrivit art. 136 alin. 4 din Constituție și a art. 874 – 875 C.civ. dreptul real de folosință se va aplica persoanelor juridice cu scop

nelucrativ care vor putea beneficia, în virtutea acestui drept, în mod gratuit, de bunurile mobile și imobile aflate în proprietatea publică.

MODULUL III

MODALITĂȚILE DREPTULUI DE PROPRIETATE

Dreptul de proprietate poate fi *pur și simplu* sau *afectat de modalități*. El este *pur și simplu* atunci când are ca titular o singură persoană, iar existența sa nu depinde de un eveniment sau de o împrejurare viitoare; acest drept poate să poarte asupra unui bun mobil sau imobil sau asupra mai multor bunuri.

Dreptul de proprietate poate fi *afectat de modalități* fie atunci când el poartă asupra unui bun sau asupra unei universalități de bunuri care aparțin simultan la două sau mai multe persoane, fie ca existența sa viitoare în patrimoniul titularului depinde de un eveniment sau de o împrejurare prevăzută de lege sau stabilită prin voința părților. Sub acest din urma aspect, modalitățile dreptului de proprietate sunt: drept de proprietate *rezolubilă* (au revocabilă), drept de proprietate *anulabilă* și drept de proprietate *comună*⁴⁰.

Proprietatea rezolubilă (revocabilă sau condițională). Aceasta presupune situația în care dreptul de proprietate este afectat de o condiție rezolutorie, fie rezultată din convenția părților, fie dintr-o dispoziție a legii. Aceasta condiție rezolutorie face ca existența dreptului în patrimoniul dobânditorului să fie nesigură, el putând fi desființat pentru a se reîntoarce, de regulă, în patrimoniul înstrăinătorului. Fiind vorba de o condiție rezolutorie, devin incidente dispozițiile art. 1401 C. civ. care instituie: „Condiția este rezolutorie atunci când îndeplinirea ei determină desființarea obligației”.

Așadar, dacă condiția se împlinește, dreptul dobânditorului se desființează în mod retroactiv, iar înstrăinătorul redevine proprietar

⁴⁰ Tr. Ionascu, S. Bradeanu, Drepturile Reale Principale In Republica Socialista Romania, edit. Academiei, București, 1978, p.155; C. Statescu, C. Birsan, Drept civil. Teoria generala a drepturilor reale, Universitatea din București, 1988, p. 174; E. Safta Romano, Dreptul de proprietate privata si publica in Romania, Edit. Graphics, Iasi, 1993, p. 102-103

ca și cum nu ar fi încheiat actul de transmitere a proprietății. În cazul în care dobânditorul – până la momentul îndeplinirii condiției – a săvârșit acte de dispoziție cu privire la acel bun, acestea vor fi nule conform principiului *resoluto jure dantis, resolvitur jus accipientis*; el va putea păstra însă fructele percepute, dar va trebui să restituie bunul respectiv; dimpotrivă, în cazul în care condiția rezolutorie nu se îndeplinește, dobânditorul își consolidează în mod retroactiv dreptul său iar actele juridice pe care le-a încheiat cu privire la bunul respectiv (*pendente conditione*) rămân valabile.

Din cele expuse rezultă că întotdeauna când un bun se transmite sub condiție vor exista doi proprietari dintre care unul sub condiție suspensivă, iar celălalt sub condiție rezolutorie.

Constituie cazuri legale de proprietate rezolubilă:

1. donațiile dintre soți sunt revocabile (art. 1031 C. civ.). Astfel orice donație încheiată între soți este revocabilă numai în timpul căsătoriei.

2. situația vânzării cu pact de răscumpărare (art. 1.758 – 1.762 C. civ.); în cazul în care vânzătorul nu răscumpără bunul, cumpărătorul își consolidează dreptul de proprietate și viceversa, când dreptul de proprietate este retroactiv desființat;

3. ipoteza rezultată din art. 494 C. civ., când o persoană construiește pe terenul alteia și când proprietarul bunului terenului, invocând accesiunea, poate deveni și proprietar al construcției. Rezultă că până în momentul manifestării de voință a proprietarului terenului de a deveni proprietar al construcției, constructorul exercită un drept de proprietate care poate fi desființat cu efect retroactiv.⁴¹ Dreptul fiscal nu ține seama de condiția rezolutorie. Astfel, dacă contractul încheiat sub condiție rezolutorie este desființat, organele fiscale nu restituie taxele pe care le-a perceput pentru transferul dreptului de proprietate. Dimpotrivă, în caz de vânzare sub condiție suspensivă, taxele aferente nu se percep câtă vreme condiția nu s-a

⁴¹ A se vedea C. Stănescu, În legătura cu practica judiciară privind partajul unor construcții cladite fără autorizație legală, în R.R.D. nr. 12/1982, p. 25

realizat.⁴²

Proprietatea anulabilă. Proprietatea anulabilă reprezintă acea modalitate juridică a dreptului de proprietate care apare în situația în care transferul proprietății se face în temeiul unui act juridic lovit de nulitate relativă (anulabil). Așa cum s-a arătat, în această situație interesează rezultatul acțiunii în anularea actului translativ de proprietate. Dacă acțiunea este admisă, dreptul de proprietate al dobânditorului va fi desființat retroactiv. În cazul în care actul translativ anulabil a fost confirmat, dreptul de proprietate al dobânditorului va fi consolidat. Tot astfel, consolidarea dreptului de proprietate va avea loc și în ipoteza în care a expirat termenul de prescripție al acțiunii în nulitate relativă (fără ca titularul acestei acțiuni să o fi introdus).⁴³

Trebuie subliniat că efectul retroactiv al anularii actului translativ se referă nu numai la părțile actului, ci și la raporturile cu terții.

Dreptul de proprietate comună. Dreptul de proprietate comună se caracterizează prin aceea că un bun sau mai multe bunuri aparțin în proprietatea a două sau mai multe persoane care își pot exercita împreună, simultan și concurent, toate prerogativele recunoscute de lege oricărui proprietar. 4; proprietatea comună are două forme: dreptul de proprietate pe cote-părți și dreptul de proprietate în devălmășie.

Dreptul de proprietate pe cote-părți

Caracterizare generală. Dreptul de proprietate pe cote părți se mai numește și coproprietate, caracterizându-se prin faptul că un bun aparține simultan și concurent la doi sau mai mulți proprietari, fără ca bunul respectiv să fie fracționat în materialitatea sa. Ceea ce este fracționat este numai dreptul de proprietate cu privire la acel bun; fiecare coproprietar are determinată o cota-parte ideală, abstractă, matematică din dreptul de proprietate care se exprima sub formă de

⁴² O. Ungureanu, op.cit , p. 90.

⁴³ L. Pop, op. cit. , p. 129; O. Ungureanu, op. cit., p. 90

fracție nominală, fracție zecimală sau în procente.

Atâta timp cât durează aceasta stare se spune ca dreptul tuturor coproprietarilor poarta asupra fiecărei particule din bun. numai la încetarea coproprietății se va stabili sau individualiza exact partea materiala din bun ce corespunde cotei – părți din dreptul de proprietate aparținând fiecăruia. Astfel, coproprietatea se transforma în proprietate exclusiva.⁴⁴

Cu toate că natura juridica a coproprietății a fost mult discutata și controversata, din teoriile formulate, s-a distins teoria clasica a proprietății pe cote părți ideale.⁴⁵

Coproprietatea se distinge de indiviziune. Astfel, în timp ce coproprietatea are ca obiect un bun sau mai multe bunuri singulare, indiviziunea are ca obiect o universalitate de bunuri. Cu alte cuvinte, proprietatea pe cote părți sau coproprietatea este o modalitate a dreptului de

Felurile dreptului de proprietate pe cote părți. Dreptul de proprietate pe cote-părți este de două feluri: dreptul de proprietate pe cote părți obișnuită sau temporara și dreptul de proprietate pe cote-părți forțată sau perpetuă. Principala deosebire dintre ele consta în faptul ca primul fel de coproprietate poate înceta prin partaj sau împărțeala. În cel de-al doilea caz, coproprietatea, fiind perpetua, nu poate fi sistata prin împărțeala.⁴⁶

Coproprietatea obișnuită sau temporara

Aspecte introductive. Specificul coproprietății obișnuite sau temporare consta în faptul că are caracter vremelnic, deoarece durează în timp până la sistarea ei prin împărțeala. Codul civil nu

⁴⁴ A se vedea L. Pop, op. cit., p. 130; D. Lupulescu, DREPTUL DE PROPRIETATE COMUNA PE COTE-PARTI SI APLICAȚIILE SALE PRACTICE, Edit. Științifica, București, 1973, p. 9-20; C. Statescu, C. Barsan, op. cit., p. 177

⁴⁵ Pentru analiza teoriilor si argumentelor care le insotesc, a se vedea A. Ionascu, LA COPROPRIETE D'UN BIEN, Les Presses Universitaires de France, Paris, 1930, p. 227 - 287.

⁴⁶ A se vedea C. Statescu, C. Barsan, op. cit.(1988) p. 178; L. Pop, op. cit., p. 132;.

cuprinde reguli privind exercitarea coproprietății obișnuite, în schimb, cu privire la indiviziune exista câteva reglementari în partea consacrată împărțelii succesoriale (art. 728 și urm. C. civ.). Regimul juridic al coproprietății obișnuite a fost elaborat și conturat de literatura de specialitate și practica judiciară.

Izvoarele coproprietății obișnuite sau temporare pot fi: o moștenire, atunci când la succesiune vin doi sau mai mulți moștenitori; un contract de dobândire a unui bun de către două sau mai multe personae; uzucapiunea rezultată dintr-o coposesie; transformarea proprietății devălmășe a foștilor soți în proprietate pe coteparti ca urmare a încetării sau desfacerii căsătoriei; construirea sau realizarea în comun a unui bun mobil sau imobil.

Regimul juridic al exercitării coproprietății obișnuite sau temporare nu era organizat prin lege, înainte de intrarea în vigoare a Noului Cod Civil, fiind o creație a literaturii juridice și practicii judiciare. În prezent însă, prin dispozițiile Codului Civil actual, se instituie un regim unitar cu privire la proprietatea comună.

În acest sens, în cadrul art.634 alin 1. C.civ. se definește coproprietatea ca fiind dreptul fiecărui coproprietar de a fi titular exclusiv al unei cote-părți din dreptul de proprietate asupra bunului respectiv și de a dispune în mod liber de această cotă-parte, în lipsă de stipulație contrară. Trebuie precizat faptul că nimic nu se opune ca părțile coproprietarilor să nu fie egale, însă în cadrul art. 634 alin.2 C.civ se precizează: cotele-părți aparținând coproprietarilor sunt prezumate a fi egale, până la proba contrară.

De asemenea, prin noua reglementare, se instituie și o prezumție de coproprietate în cadrul art. 633 c. civ. Potrivit acestui text, dacă un bun este stăpânit în comun de mai multe persoane, coproprietatea asupra acestui bun se prezumă, până la proba contrară.

Drepturile copărtașilor asupra bunului în materialitatea sa. După cum am arătat, coproprietarii nu au drepturi sau prerogative asupra unei părți determinate din bun, privit în materialitatea sa.⁴⁷ În cadrul

⁴⁷ Ibidem, p. 134, C. Statescu, C. Barsan, op. cit. (1988), p. 178

art. 635 – 639 C.civ. se stabilesc reguli privitoare la exercitarea actelor de folosință asupra bunului comun.

Actele materiale constau în acte de posesie, folosință și dispoziție materiala asupra bunului comun. Posesia sau, mai corect, coposesia permite fiecărui copărtaș să exercite stăpânirea materiala a bunului simultan și concurent cu ceilalți copărtași. Această regulă este edictată de art. 636 C.civ ce dispune că fiecare coproprietar are dreptul de a folosi bunul comun, în măsura în care nu schimbă destinația bunului și nu aduce atingere drepturilor celorlalți coproprietari.

Copărtașul care este tulburat sau exclus de la posesie de către ceilalți copărtași are dreptul să introducă împotriva lor o acțiune posesorie⁴⁸. Posesia exercitată de către un singur copărtaș asupra bunului comun nu este o posesie utila și deci el nu poate invoca uzucapiunea. Folosința materiala poate fi exercitată de fiecare copărtaș cu respectarea următoarelor reguli: să nu schimbe destinația și modul de utilizare a bunului⁴⁹, să nu împiedice exercițiul simultan și concurent al folosinței celorlalți copărtași⁵⁰. Când copărtașii nu se înțeleg cu privire la folosirea materiala a bunului comun, în cadrul art. 639 C.civ. se prevede expres posibilitatea partajării folosinței bunului comun pe cale judiciară. De asemenea, oricare copărtaș are dreptul de a cere încetarea coproprietății prin partaj, în lipsa unei convenții de rămânere temporară în coproprietate. Fructele bunului comun pot fi percepute sau culese în proprietatea exclusivă de către coproprietari, proporțional cu cota-parte ideală din dreptul de proprietate ce revine în exclusivitate fiecăruia⁵¹.

⁴⁸ A se vedea Trib. Reg. Brasov, dec. civ. Nr. 44/1958, in L. P. nr. 9/1959, p. 92-94; Trib.Supr., col. Civ., d ec. nr. 524/1954, in C.D. , 1952-1954, p. 316; dec. nr. 1951/1957, in C. D. , 1957, p. 314

⁵⁰ A se vedea Trib. Supr., sect. Civ., dec. nr. 549/1978, in C.D. , 1978, p. 10

⁴ Ibidem

⁵¹ A se vedea L. Pop, op. cit., p. 135; C. Statescu, C. Birsan, op. cit. (1988), p. 183

Dispoziția materială asupra bunului comun poate fi exercitată numai dacă există consimțământul tuturor coproprietarilor. Așadar, un coproprietar nu poate, fără acordul celorlalți, să execute lucrări de transformare, renovare sau orice altă lucrare de natură a schimba destinația bunului. Productele bunului revin fiecărui coproprietar proporțional cu cota-aparte pe care o are din dreptul de proprietate.

Actele juridice. Sub auspiciile vechii reglementări, actele juridice care se încheiau asupra bunului comun în materialitatea sa ori asupra unei părți materiale determinate din bun erau guvernate de regula unanimității. Totuși, viața a demonstrat că acest principiu este deseori dăunător sub aspect economic, astfel că este necesar să distingem între acte de conservare, administrare și dispoziție juridică, concepție preluată de către Codul Civil Actual.

În ce privește *actele de administrare*, art. 795 C.eiv. Reglementează așa-numita administrare simplă a bunurilor altui, dispunând faptul că o persoană împuternicită cu o astfel de administrare este ținută să efectueze actele utile pentru ca bunurile date în administrare să poată fi folosite conform destinației lor obișnuite...

Totuși, regula enunțată este atenuată de dispozițiile art. 641 alin 2 C.civ ce prevăd faptul că „actele de administrare care limitează în mod substanțial posibilitatea unui coproprietar de a folosi bunul comun în raport cu cota sa parte oricare impun acestuia o sarcină excesivă prin raportare la cota sa parte sau la cheltuielile suportate de către ceilalți coproprietari nu vor putea fi efectuate decât cu acordul acestuia”. Aliniatul 3 al art. 641 C.civ stăruiește și faptul că „Coproprietarul sau coproprietarii interesați pot cere instanței să suplinească acordul coproprietarului aflat în imposibilitate de a-și exprima voința sau care se opune în mod abuziv la efectuarea unui act de administrare indispensabil menținerii utilității sau valorii bunului”.

Cu totul altă este rezolvarea în cazul *actelor de dispoziție*. Astfel, un copărtăș nu poate încheia acte de dispoziție fără acordul unanim al celorlalți copărtăș, prin care să înstrăineze sau să greveze întregul bun sau o parte materială determinată din acel bun. Aceste acte ar

trebui să nu fie valabile, însă, în pofida acestui fapt, practica judiciara a decis ca soarta unui astfel de act juridic este diferită după cum dobânditorul cunoștea sau nu ca instalatorul nu are calitatea de proprietar exclusiv al bunului respectiv.

În cazul în care dobânditorul a cunoscut în momentul contractării ca înstrăinătorul nu este proprietarul exclusiv al bunului, actul juridic este valabil, fiind însă afectat de o condiție rezolutorie. Consolidarea sau desființarea lui depinde de rezultatul împărțelii. Dacă prin partaj bunul va reveni în proprietatea exclusivă a fostului copartas-instrăinător, dreptul dobânditorului se va consolida, devenind pur și simplu. Atunci când bunul va reveni în lotul altui coproprietar, înstrăinarea se desființează, fiind rezolvită, în temeiul efectului declarativ al împărțelii.

În ipoteza în care dobânditorul bunului comun nu cunoștea la data încheierii actului faptul că instalatorul are numai calitatea de coproprietar, s-a apreciat că actul respectiv este lovit de nulitate relativă

Drepturile copărtașilor cu privire la cota-parte ideală din dreptul de proprietate. Fiecare coproprietar are un drept de coproprietate propriu, exclusiv, în cota – parte ideală, matematică. De aceea, oricare coproprietar poate înstrăina și greva cota – parte din dreptul de proprietate asupra bunului în favoarea unui alt copărtaș sau a unei terțe persoane. În caz de înstrăinare a coteiparti din dreptul de proprietate, situația nu se schimbă, dobânditorul luând locul fostului coproprietar.

Obligațiile copărtașilor. Toți copărtașii sunt obligați să contribuie proporțional cu cota-parte a fiecăruia, la acoperirea cheltuielilor și datoriei ocazionate de întreținerea, conservarea și administrarea bunului comun. Ele pot fi datorate unuia dintre coproprietari sau unei alte persoane. Dacă obiectul coproprietății este un teren agricol, coproprietarii mai au și o sumă de obligații propter rem prevăzute expres de legea funciara.

Codul civil actual reglementează și posibilitatea încheierii unui contract de administrare a coproprietății la art. 644 conform căruia: Se

poate deroga de la dispozițiile art. 635, 636, 641 și art. 642 alin. (1) printr-un contract de administrare a coproprietății încheiat cu acordul tuturor coproprietarilor.

Încetarea coproprietății obișnuite sau temporare. Coproprietatea obișnuită, fiind vremelnica, poate înceta prin mai multe moduri. Astfel, ea este sistată în cazul în care toate cotele – părți din dreptul de proprietate sunt dobândite prin acte juridice sau uzucapiune de unul sau mai mulți copărtași sau de către o terță persoană. De asemenea, mai poate înceta și prin pieirea totală a bunului sau prin expropriere⁵².

Modalitatea cea mai frecventă de șistare a coproprietății obișnuite este partajul sau împărțeala. Partajul este adică operația juridică prin care încetează starea de coproprietate în sensul că bunul sau bunurile stăpânite pe cote-părți sunt împărțite materiamente între copărtași, fiecare devenind proprietar exclusiv asupra unei părți determinate sau asupra unui anume bun dintre cele care formau obiectul coproprietății. Dreptul de proprietate comun se transformă astfel în drept exclusiv.

Sediul materiei privind împărțeala juridical este art. 669 – 686 C. civ. și art. 6731 – 67314 din C. pr. civ...

Potrivit art. 669 C. civ. încetarea coproprietății prin partaj poate fi cerută oricând, afară de cazul în care partajul a fost suspendat prin lege, act juridic ori hotărâre judecătorească.

Partajul poate fi făcut cu acordul coproprietarilor (împărțeala convențională sau voluntară prevăzută de art. 669 C. civ.) dar și pe cale judecătorească (partajul judiciar). Aceasta din urmă modalitate este obligatorie în următoarele situații:

- În cazul în care unul dintre copărtași nu este prezent la împărțeala nici personal, nici prin reprezentant;

- În cazul în care unul dintre copărtași nu consimte la împărțeala prin buna învoială;

- În cazul în care un copărtaş, fiind minor sau interzis,

⁵² L. Pop, op. cit., p. 138;

autoritatea tutelara nu a încuviințat împărțeala prin buna-invoiala;

În concret, partajul judiciar se realizează prin următoarele modalități:

— *Prin partajarea în natura a a bunului sau a bunurilor.* Ori de câte ori partajul în natura este posibil, instanță de judecata este obligată a recurge la aceasta modalitate; ea este cea mai echitabila deoarece asigura egalitatea în drepturi a copărtașilor;

— *Prin atribuirea bunului comun în proprietatea exclusiva a unuia dintre copărtași.* Aceasta modalitate derivata se face întotdeauna când bunul comun nu poate fi comod partajabil în natura (când, de pildă, este indivizibil). În aceasta situația bunul va fi atribuit unuia dintre copărtași cu obligarea acestuia de a plăti celorlalți contravaloarea cotelor lor (echivalent bănesc, sulta). Atribuirea bunului unuia dintre coproprietari nu se poate face decât cu acordul acestuia. Atribuirea bunului se va face având în vedere unele împrejurări cum ar fi: cotele copărtașilor, natura bunului, ocupația copărtașilor, durata folosirii bunului de către copărtași, posibilitatea lor de a dobândi un alt bun etc Evaluarea bunului în vederea atribuirii unuia dintre copărtași se poate face prin acordul proprietarilor, iar dacă aceștia nu se intelg, evaluarea va fi făcută de instanță de judecata, de obicei prin efectuarea unei expertize;

— *Prin vânzarea bunului și împărțirea echivalentului bănesc.* Aceasta modalitate de partajare se realizează atunci când bunul comun, nepartajabil în natura nu este dorit de niciunul dintre copărtași. Într-o atare situație instanță de judecata va dispune vânzarea lui prin licitație publică, iar prețul obținut se va distribui copărtașilor.

Efectele partajului⁵³. Potrivit art. 680 C. civ. împărțeala sau partajul este un act juridic translativ de drepturi, astfel încât fiecare dintre foștii coproprietari este considerat proprietar exclusiv al bunului ce l-a revenit în urma acestei operațiuni, numai de la data

⁵³ L. Pop, op. cit., p. 143; L. Pop, Regimul juridic al terenurilor destinate localitatilor, Edit. Dacia, Cluj-Napoca, 1980, p. 213-214;

stabilită în actul de partaj, dacă acesta s-a făcut în mod voluntar, dar nu mai devreme de data încheierii actului.

În cazul imobilelor art. 680 alin. 2 C.civ dispune că „efectele juridice ale partajului se produc numai dacă actul de partaj încheiat în formă autentică sau hotărârea judecătorească rămasă definitivă, după caz, au fost înscrise în cartea funciară.

Coproprietatea forțată sau perpetuă

Noțiune și definiție. Dacă proprietatea comuna pe cote-părți temporara constituie regula în materie de proprietate comuna, excepția o constituie coproprietatea forțată și perpetua. Ea este o coproprietate forțată deoarece exista și se menține indiferent de voința coproprietarilor și este perpetua deoarece scopul bunurilor care îl alcătuiesc obiectul este permanent.

Obiectul coproprietății forțate și perpetue poartă asupra unor bunuri care prin natura lor nu pot fi împărțite¹, sunt accesorii și pot fi folosite în mod permanent de doi sau mai mulți proprietari; purtând asupra unor bunuri accesorii, coproprietatea forțată și perpetua este destinată utilizării bunului principal. De aceea, aceasta coproprietate urmează soarta juridică a bunului principal: *accessorium sequitur principale*. De aici rezulta că coproprietatea forțată nu poate fi înstrăinată decât odată cu bunul principal⁵⁴.

Drepturile și obligațiile coproprietarilor. Acest gen de coproprietate conferă titularilor drepturi mai largi decât coproprietatea obișnuită temporară. Fiecare coproprietar poate utiliza bunul aflat în coproprietate forțată fără consimțământul celorlalți, dar cu respectarea următoarelor limite:

— *Prin folosința sa nu aducă atingere dreptului egal și reciproc al celorlalți coproprietari;*

⁵⁴ Multa vreme, instanțele de judecată au considerat că aceasta nu poate fi încetă nici prin partaj judiciar, nici prin partaj conventional. În ultimii ani însă, practica fostei instanțe supreme s-a orientat spre soluția admiterii partajului coproprietății prin acordul copartasiilor. A se vedea Trib. Supr., sect. Civ., dec. nr. 994/1988 și situațiile arătate în nota redacției, în R.R.D. nr. 4/1989, p. 73-74

folosința trebuie exercitata numai pentru utilizarea bunului principal pentru care a fost afectat bunul accesoriu;

Evident, un coproprietar nu poate face acte de dispoziție prin care să înstrăineze un bun aflat în coproprietate forțată, dar poate înstrăina oricând bunul său principal, fără consimțământul celorlalți, ceea ce automat atrage înstrăinarea dreptului de proprietate pe cote-părți asupra bunului accesoriu;

Cazuri de proprietate forțată. Doctrina a reținut următoarele cazuri de coproprietate forțată dispuse de art. 646 C.civ.

1. bunurile prevăzute la art. 649, 660, 687 și 1.141;

2. bunurile comune necesare sau utile pentru folosirea a doua imobile vecine, situate pe linia de hotar între acestea, cum ar fi potecile, fântânile, drumurile și izvoarele;

3. bunurile comune afectate utilizării a doua sau a mai multor fonduri, cum ar fi o centrală termică sau alte instalații care deservește două sau mai multe clădiri, un drum comun într-un cartier de locuințe sau alte asemenea bunuri;

4. orice alt bun comun prevăzut de lege.

Coproprietatea lucrurilor comune. Acest caz se referă la coproprietatea lucrurilor comune necesare sau utile pentru folosirea a doua imobile vecine, cum sunt: potecile, drumurile, fântânile și izvoarele. Pentru ca acestea să constituie obiect de proprietate pe cote-părți aparținând proprietarilor imobilelor respective, ele trebuie să fie situate chiar pe linia despărțitoare a proprietăților. Dacă ele nu se afla situate astfel, ci pe unul dintre cele două fonduri și sunt folosite și pentru utilizarea celui alt fond, vom fi în prezența unui drept de servitute. De precizat ca aceasta coproprietate este creația doctrinei și a jurisprudenței, ea nefiind reglementată de lege.

Coproprietatea despărțiturilor dintre două fonduri. Prin despărțitura comună se înțelege zidul comun, șanțul comun și gardul comun. În ceea ce privește aceste despărțituri comune, principiul este ca proprietatea lor aparține proprietarilor celor două fonduri pe cote-părți egale, după cum prevede art. 660 alin. 1 C.civ.

După cum s-a subliniat în literatura juridică, dovada

coproprietății privind despărțiturile comune se poate face în trei modalități:

- Prin înscris sau titlu în care se constata dobândirea coproprietății forțate prin act juridic;
- Prin invocarea uzucapiunii asupra despărțiturii commune;
- Prin prezumții legale care sunt:

a) *Zidul comun* – Potrivit art. 661 C. civ. „Există semn de necomunitate a zidului atunci când culmea acestuia este dreaptă și perpendiculară spre un fond și înclinată spre celălalt fond. Zidul este prezumat a fi în proprietatea exclusivă a proprietarului fondului către care este înclinată coama zidului”. Caracterul forțat al coproprietății zidului comun rezulta și din prevederile art. 598 C. civ. Care stabilește ca „orice vecin poate să facă zidul comun în tot sau în parte plătind celuilalt jumătate din valoarea sa sau a părții pe care vrea să o facă comuna”. Ambii coproprietari sunt obligați a contribui să repara și întreținerea zidului comun (art. 647 și 663 alin.1 C. civ.)

b) *Șanțul comun* – conform art. 661 alin.2 C. civ. „Există semn de necomunitate a șanțului atunci când pământul este aruncat ori înălțat exclusiv pe o parte a șanțului. Șanțul este prezumat a fi în proprietatea exclusivă a proprietarului fondului pe care este aruncat pământul”. Aceasta prezumție de comunitate prevăzută de textul reproduș poate fi răsturnată prin proba contrară (titlu, uzucapiune sau semen de necomunitate). Prin semn de necomunitate se înțelege situația când pământul este înălțat sau aruncat numai de o parte a șanțului. În astfel de situații se presupune ca șanțul aparține exclusiv proprietarului imobilului unde a fost aruncat sau înălțat pământul. Prin „pământ aruncat” se înțelege numai pământul rezultat din săparea, adâncirea sau curățarea șanțului. Coproprietarii sunt obligați să suporte cheltuielile necesare întreținerii șanțului.

c) *Alte despărțituri între două fonduri* conform art. 661 alin. 3 C. civ. „Vor fi considerate semne de necomunitate orice alte semne care fac să se prezume că zidul a fost construit exclusiv de unul dintre proprietari”. Aceasta regula se aplică deopotrivă gardurilor uscate cât și gardurilor vii. Arborii care se găsesc în gardul comun sunt prezumați

a fi comuni pana la proba contrara; fructele revin coproprietarilor în părți egale, la fel lemnul rezultat din tăierea arborilor.

Coproprietatea forțată asupra părților comune din clădirile cu mai multe apartamente ori spații cu alta destinație. Evident, aceasta coproprietate forțată se referă numai la acele clădiri în care exista mai multe apartamente (respectiv alte spații) care aparțin unor proprietari diferiți.

Potrivit art. 36 din legea nr. 50/1991, dacă într-o clădire se realizează mai multe apartamente sau suprafețe cu alta destinație, proprietarii acestora dobândesc și o cota-parte de proprietate asupra tuturor părților din construcție și instalații, precum și asupra tuturor dotărilor care prin natura lor nu se pot folosi decât în comun indiferent de tronsonul, scara sau etajul la care este situata proprietatea lor. Cotele-părți se determina proporțional cu suprafața construită a locuințelor, a caselor de vacanta ori a suprafețelor cu alta destinație din clădire.

Gospodărirea părților comune din clădire se face de către asociația locatarilor, asociația proprietarilor sau asociația proprietarilor și chiriașilor.

Sunt considerate în coproprietate forțată căile de acces la părțile comune ale unei clădiri, scările care duc la apartamente, zidurile commune, instalațiile, acoperișurile, etc. Coproprietarii au obligația de a suporta, proporțional cu valoarea proprietății lor exclusiv, cheltuielile de întreținere și conservare a bunului comun⁵⁵.

Încetarea coproprietății forțate. Spre deosebire de proprietatea comuna pe cote-părți care poate înceta oricând, coproprietatea forțată este, de principiu, permanenta, nefiindu-i aplicabile prevederile art. 671C. civ. Totuși excepțional, ea poate înceta în următoarele cazuri:

— *Încetarea prin acordul coproprietarilor. Practica judiciara a statuat în acest sens numai în situația în care toți proprietarii și-ar da consimțământul și când partajul ar fi posibil în raport cu natura bunului*

⁵⁵ D. Lupulescu, Drept civil. drepturile reale principale, Edit. Lumina Lex, Bucuresti, 1997, p. 84

comun (de pildă, curtea unei case cu mai multe apartamente, podul etc)
56

— *Încetarea coproprietății forțate când menținerea acesteia nu se mai impune. De exemplu, deși coproprietarii nu au ajuns la o înțelegere pentru un partaj, podul unei case poate fi partajat de instanță de judecată fără a fi lezate interesele vreunuia dintre ei.*⁵⁷

— *Încetarea coproprietății forțate atunci când un coproprietar dobândește proprietatea exclusivă a întregului imobil de la ceilalți coproprietari;*

— *Pieirea integrală a bunului aflat în coproprietate; în acest caz dispărând obiectul coproprietății, dispăre și coproprietatea. Dar dacă bunul a pierit în cupla, coproprietarii au dreptul la despăgubire împotriva persoanei aflate în culpa.*

Proprietatea comună în devălmășie

Dreptul de proprietate în devălmășie reprezintă acea proprietate comună potrivit căreia titularii săi nu au determinat o cota-parte ideală, matematică din dreptul lor de proprietate; cu alte cuvinte, obiectul acestei coproprietăți aparține nefracționat titularilor.

Legislația în vigoare conține o reglementare cu caracter general privind dreptul de proprietate în devălmășie; regimul juridic a fost elaborat pe baza reglementărilor privind comunitatea de bunuri a soților, devălmășia poate rezulta fie din lege, fie din convenția părților.

Potrivit art. 668 alin 1 C.civ. Dacă se naște prin efectul legii, proprietatea în devălmășie este supusă dispozițiilor acelei legi care se completează, în mod corespunzător, cu cele privind regimul comunității legale.

Aceasta înseamnă că prevederile art. 339 – 359 C.civ. ce reglementează regimul juridic al comunității legale de bunuri aparținând soților, constituie în prezent drept comun în materia

⁵⁶ Trib. Supr., sect. Civ., dec. nr. 1095/1982, Repertoriu de practica judiciară în materie civilă pe anii 1980 - 1985, p. 68

⁵⁷ Trib. Supr., sec. Civ., dec. civ. nr. 31/1977, în Repertoriu de practica judiciară în materie civilă pe anii 1975 - 1980, p. 65

proprietății devălmașe (devălmășie legala) ⁵⁸. Acest unic caz se referă la dreptul de proprietate în devălmășie al soților asupra bunurilor dobândite în timpul căsătoriei. Dar în lipsa unei prevederi prohibitive, nimic nu împiedica ca devălmășia sa ia ființă printr-o convenție. Într-adevăr, oricând două sau mai multe persoane prin acordul lor pot stabili ca anumite bunuri pe care le dobândesc împreună sau separat într-un interval de timp, să fie proprietatea lor devălmașă.⁵⁹

Proprietatea devălmașă a soților – Acest tip de proprietate comuna este, așa cum am arătat, singurul reglementat de legislația noastră. Trebuie însă sa nu confundam devălmășia comunității de bunuri cu comunitatea matrimoniala de bunuri⁶⁰. Aceasta din urmă, este o noțiune mai largă deoarece cuprinde nu numai dreptul de proprietate, ci și celelalte drepturi (reale și de creanță), precum și obligațiile patrimoniale.

Proprietatea devălmașă a soților are ca obiect numai acele bunuri care au fost dobândite de ei sau de oricare dintre ei în timpul căsătoriei.

În conformitate cu art. 339 C.civ. , ' Bunurile dobândite în timpul regimului comunității legale de oricare dintre soți sunt, de la data dobândirii lor, bunuri comune în devălmășie ale soților.

Codul Civil în art. 340 enumera categoriile de bunuri proprii ale fiecărui soț, bunuri care nu pot fi incluse în sfera bunurilor comune ale soților. Rezulta ca izvorul dreptului de proprietate în administrare oricare dintre bunurile comune, precum și acte de dobândire a bunurilor comune.

Potrivit art. 345 alin. 3 fiecare soț poate încheia singur acte de conservare, acte de dintre ei exercita prerogativele proprietății asupra

⁵⁸ D. Lupulescu, Dreptul de proprietate comuna al sotilor, Edit. Sansa S.R.L., Bucuresti, 1993, p. 63-67

⁵⁹ 3 L. Pop, op. cit., p. 153

⁶⁰ I. Albu, Dreptul familiei, Edit. Didactica si Pedagogica, Bucuresti, 1975, p. 122-123

bunurilor commune, se presupune ca el acționează atât în nume propriu cât și ca reprezentant al celuilalt soț. Aceasta prezumte este relativa, ceea ce înseamnă ca ea poate fi înlăturată pentru fiecare act în parte atunci când celălalt face dovada că s-a opus încheierii actului. Totuși, potrivit art. 345 alin.2., Fiecare soț are dreptul de a folosi bunul comun fără consimțământul expres al celuilalt soț. Cu toate acestea, schimbarea destinației bunului comun nu se poate face decât prin acordul soților.

De altă parte, mandatul tacit reciproc poate fi restrâns și prin voința soților. Restrângerea poate fi convențională sau unilaterală, putându-se referi la anumite acte ori la anumite bunuri 4.

Este de menționat ca concubinii nu pot beneficia de comunitatea de bunuri prevăzută la art. 339 din Codul familiei (specifica numai soților), dar nimic nu se opune ca pe baza convenției lor să se constate ca bunurile dobândite de ei sunt proprietate pe cote-părți, în raport de contribuția fiecăruia.

Încetarea dreptului de proprietate în devălmășie. Proprietatea comuna devălmașă a soților încetează prin desfacerea sau încetarea căsătoriei, moment în care aceasta se transforma în proprietate comună pe cote-părți. Pana la proba contrara, cele două cote-părți se prezuma a fi egale. La împărțirea de bunuri, cotele ideale aparținând soților se stabilesc în raport de contribuția foștilor soți la dobândirea bunurilor comune⁶¹În continuare, numai având în vedere aceste două cote-părți, se va proceda la împărțirea materială a bunurilor comune, pentru a ajunge la dreptul de proprietate exclusivă...

Privire comparativă între cele două forme ale dreptului de proprietate⁶².

Dreptul de proprietate în devălmășie se aseamănă cu dreptul de

⁶¹ I. Albu, Căsătoria în dreptul român, Edit. Dacia, Cluj-Napoca, 1988, p. 152 și urm.; I.P. Filipescu, Tratat de dreptul familiei, Edit. All, București, 1993, p. 139; Al. Bacaci, V. Dumitrache, C. Hageanu, Dreptul familiei, Edit. All-Beck, București, 2001, p. 205-214

⁶² L. Pop, op.cit, p. 156

proprietate pe cote-părți prin aceea ca aparține la două sau mai multe personae simultan și concurrent, asupra unui bun sau mai multor bunuri nefractate în materialitatea lor. De asemenea, sistarea ambelor feluri de proprietate comuna are loc, de regulă, prin operația împărțelii.

Cu toate că se aseamănă, între cele două feluri de proprietate comuna exista deosebiri, dintre care subliniem următoarele:

d) în cazul dreptului de proprietate în devălmășie niciunul dintre codevalmasi nu are determinate nici măcar o cota – parte ideala, abstracta, matematica din dreptul de proprietate. În situația coproprietății sau proprietății pe cote-părți, fiecare coproprietar este titular exclusiv al unei cote părți ideale, matematice, chiar dacă bunul este și rămâne nefracționat în materialitatea sa;

e) indiferent de izvorul său, legea sau convenția părților, dreptul de proprietate în devălmășie are caracter *intuitu-personae*. Proprietatea pe cote – părți se naște și exista independent de calitatea și calitățile coproprietarilor;

f) în cazul proprietății în devălmășie, niciunul dintre codevalmasi nu are posibilitatea sa înstrăineze dreptul său, deoarece nu se cunoaște cota-parte ce revine fiecăruia. Din potriua, în situația dreptului de proprietate pe cote-părți, fiecare coproprietar poate dispune liber de cota-parte din dreptul care îi aparține în exclusivitate;

g) în cazul coproprietății devălmașe a soților, între codevalmasi operează prezumția legală a mandatului reciproc de reprezentare, care permite fiecăruia sa încheie acte de administrare, folosința și dispoziție asupra bunurilor comune, acționând în nume propriu și în calitate de reprezentant al celuilalt. În cazul coproprietății se aplică principiul unanimității, cu corectivele stabilite de practica judiciara.

MODULUL IV

DEZMEMBRĂMINTELE DREPTULUI DE PROPRIETATE IV 1.

Considerații generale

IV. 1.1. Preliminarii. Dreptul de proprietate este dreptul real cel mai deplin, deoarece conferă titularului său trei atribute: a) *posesia*; b) *folosința*; c) *dispoziția*. Există însă și situații când unele dintre

atributele recunoscute de lege proprietarului sunt desprinse din conținutul juridic al dreptului său, alcătuind un alt drept real principal, constituit ori recunoscut în favoarea altei persoane, drept independent, opozabil tuturor, inclusiv proprietarului. În acest mod se realizează ceea ce numim *dezmembrarea dreptului de proprietate*, deoarece unele atribute ale proprietății se exercită cu titlu de drept real principal și distinct asupra unui bun de către o altă persoană decât proprietarul. Din această cauză, aceste drepturi reale sunt denumite, într-o terminologie consacrată, *dezmembrăminte ale dreptului de proprietate*.

IV.1.2. Definiție. Dezmembrămintele dreptului de proprietate sunt *acele drepturi reale principale derivate asupra bunurilor altuia, opozabile tuturor, inclusiv proprietarului, care se constituie sau dobândesc prin desprinderea ori limitarea unor atribute din conținutul juridic al dreptului de proprietate*⁶³.

Ele nu desființează dreptul de proprietate, ci doar îl golesc sau îl restrâng, în sensul că proprietarul este îngrădit sau lipsit de plenitudinea atributelor proprietății.

IV.1.3. Enumerare. Dezmembrămintele dreptului de proprietate sunt:

- Dreptul de uzufruct
- Dreptul de uz
- Dreptul abitație
- Dreptul de servitute
- Dreptul de suprafață

E important să precizăm că toate aceste drepturi reale principale derivate pot fi constituite sau dobândite numai asupra bunurilor care se află în proprietate privată.

Dreptul de proprietate publică nu poate fi dezmembrat prin constituirea unor asemenea drepturi⁶⁴.

IV. 2. Dreptul de uzufruct

⁶³ A se vedea L.Pop, op.cit. p.158; C.Stătescu, C.Bârsan, op.cit., p. 244.

⁶⁴ A se vedea Constituția României, art. 135, aln. 4.

IV.2.1. Definiție. Caracter. Conținut. Dreptul de uzufruct este *acel drept real principal derivat, esențialmente temporar, asupra bunului sau bunurilor ce aparțin în proprietatea altei persoane, care conferă titularului său, numit uzufructuar, attributele de posesie și folosință, cu obligația de a le conserva substanța și de a le restitui proprietarului la încetarea uzufructului*⁶⁵. În acest sens art. 70 c C.civ statuează că *Uzufructul este dreptul de a folosi bunul altei persoane și de a culege fructele acestuia, întocmai ca proprietarul, însă cu îndatorirea de a-i conserva substanța*.

Reglementarea legală a acestui dezmembrământ se regăsește în art. 703 – 754 C.civ.

Dreptul de uzufruct prezintă următoarele trăsături sau caractere juridice:

6. este un drept asupra bunului sau bunurilor aflate în proprietatea altuia;

7. este un drept real, fiind opozabil tuturor;

8. este un drept *esențialmente* temporar: dacă titularul este o persoană fizică, poate fi cel mult viager; când uzufructuarul este o persoană juridică durata acestuia nu poate depăși 30 de ani;

9. este un drept incesibil prin acte și fapte juridice, pentru cauză de moarte; există, totuși, posibilitatea ca uzufructuarul să cedeze altei persoane beneficiul uzufructului. Cât privește cesiunea uzufructului prin acte *inter vivos*, sub auspiciile Codului Civil actual aceasta este posibilă după cum se prevede și în cadrul art. 714.

Conținutul juridic al dreptului de uzufruct este alcătuit din attributele de *posesie și folosință*, uzufructuarul având și dreptul de a culege *fructele* bunului respectiv. Proprietarul rămâne astfel doar cu atributul de *dispoziție juridică* pe care îl poate exercita liber, fără a aduce însă atingere dreptului de uzufruct. Proprietatea este, după cum se vede, golită de o bună parte a conținutului său juridic. De aceea, ea mai poartă numele de *nuda proprietate*, iar proprietarul mai este

⁶⁵ L.Pop, op.cit. p.159; G.Marty, P.Raynaud, op.cit., p. 95-96.

denumit și *nud proprietar*⁶⁶.

Așadar: *UZUFRUCT* + *NUDA PROPRIETATE* = *DEPLINA PROPRIETATE*

IV.2.2. Obiectul dreptului de uzufruct. Potrivit art.706 Ceiv. Pot fi date în uzufruct orice bunuri mobile sau imobile, corporale ori încorporale, inclusiv o masă patrimonială, o universalitate de fapt ori o cotă-parte din acestea. Așadar, *uzufructul* poate avea ca obiect orice fel de bunuri mobile sau imobile, corporale ori încorporale, fungibile sau nefungibile.

Având în vedere că uzufructuarul are obligația de a conserva substanța bunului respectiv, uzufructul are ca obiect, de regulă, numai bunuri *neconsumptibile*. Totuși, art. 712 C.civ. instituie o excepție de la această regulă, precizând că uzufructul poate fi constituit și asupra bunurilor consumptibile, în acest caz uzufructuarul dobândind și proprietatea bunului. La stingerea unui astfel de uzufruct, există însă obligația restituirii unor bunuri de același gen, în aceeași cantitate și valoare egală sau prețul acestora. Un asemenea *uzufruct* poartă numele de *cvasiuzufruct*.

Uzufructul poate avea ca obiect unul sau mai multe bunuri determinate, o fracțiune dintr-o universalitate sau chiar o întreagă universalitate (ex: uzufructul unui fond de comerț, al unei turme de animale, al unei succesiuni) ⁶⁷.

IV.2.3. Modul de dobândire al uzufructului. Potrivit art. 704 C.civ.: Uzufructul se poate constitui prin act juridic, uzucapiune sau alte moduri prevăzute de lege, dispozițiile în materie de carte funciară fiind aplicabile, dar numai în favoarea unei persoane existente.

Având în vedere că textele din Codul civil care reglementau 3 cazuri de uzufruct legal au fost abrogate, în prezent, dreptul de uzufruct se poate constitui doar prin *voința omului*. La aceasta se mai adaugă și *uzucapiunea, însă și alte moduri prevăzute de lege cum ar fi spre exemplu prestațiile compensatorii acordate soțului reclamant în*

⁶⁶ L.Pop, op.cit. p.160.

⁶⁷ Idem, p. 161.

urma pronunțării divorțului din culpa exclusivă a soțului parat, prestație de natură a compensa, pe cât posibil, un dezechilibru semnificativ pe care divorțul l-a determinat în condițiile de viața a soțului care o solicită (art. 390 C.civ).

Constituirea dreptului de uzufruct prin voința omului se poate realiza prin acte juridice (convenție sau testament). Convenția poate fi cu titlu oneros sau cu titlu gratuit. Constituirea dreptului de uzufruct prin convenție poate fi directă și indirectă. Uzufructul se constituie *direct* atunci când proprietarul înstrăinează unei persoane atributele de posesie și folosință, păstrând pentru sine doar atributul de dispoziție (se mai numește și constituirea *per translationem*). Uzufructul se constituie *indirect*, pe cale de retențiune, prin înstrăinarea dreptului de proprietate din conținutul căruia sunt desprinse și reținute, pentru înstrăinător sau moștenitorii săi, atributele de posesie și folosință a bunului (poartă numele de constituire *per deductionem*) **68**.

Dreptul de uzufruct poate fi dobândit și prin *uzucapiune* și posesie de bună-credință, cu respectarea condițiilor și regulilor în materie.

IV.2.4. Drepturile și obligațiile uzufructuarului. Uzufructuarul (cel ce deține atributele de posesie și folosință a bunului) are următoarele drepturi:

1.1.3. dreptul de a obține posesia bunului și de a o exercita pașnic și nestingherit; în acest scop, acesta are ca mijloace de apărare acțiunea confesorie (ca acțiune reală și petitorie) și o acțiune personală, prin care poate cere proprietarului predarea posesiei și folosinței bunului. Dreptul de uzufruct mai poate fi apărat și *indirect*, prin acțiunile posesorii.

b) dreptul de a folosi bunul și de a-i culege fructele, în limitele și cu respectarea destinației bunului, așa cum a fost stabilită de proprietar; dreptul de folosință îi dă uzufructuarului dreptul de a săvârși acte de conservare și de administrare asupra bunului. Fructele

⁶⁸ Idem, p. 163.

civile se dobândesc de uzufructuar zi cu zi, proporțional cu durata uzufructului. Fructele naturale și industriale se dobândesc prin culegere. În acest scop, fructele trebuie să ajungă la maturitate și să fie despărțite de bunul care le produce. Din această cauză, art. 711 C.civ. prevede că Fructele naturale și industriale percepute după constituirea uzufructului aparțin uzufructuarului, iar cele percepute după stingerea uzufructului revin nudului proprietar, fără a putea pretinde unul altuia despăgubiri pentru cheltuielile ocazionate de producerea lor. Cu privire la Fructele civile în cadrul art. 712 C.civ statuează că Fructele civile se cuvin uzufructuarului proporțional cu durata uzufructului, dreptul de a le pretinde dobândindu-se zi cu zi.

c) uzufructuarul poate exercita drepturile sau attributele recunoscute lui fie în mod direct (personal și nemijlocit), fie prin altul (pe temeiul unui contract de chirie, arendă sau prin cedarea exercițiului uzufructului – art. 715 C.civ.) ⁶⁹.

Uzufructuarul are însă și anumite obligații:

Înainte de a intra în exercițiul dreptului său: are obligația de a proceda la inventarierea bunurilor mobile (mai puțin cele dobândite prin uzucapiune) și la constatarea stării materiale în care se află imobilele. În cazul uzufructului constituit direct, uzufructuarul mai are obligația prealabilă de a aduce o *cauțiune*, adică un garant, care se obligă să răspundă cu întregul patrimoniu în cazul insolvabilității uzufructuarului.

În timpul exercitării dreptului de uzufruct: de a se folosi de lucru ca un bun proprietar; de a face acte de conservare și întreținere a lucrului; de a aduce la cunoștința proprietarului orice tulburare și uzurpare a dreptului de proprietate; de a suporta o parte din sarcinile lucrului care face obiectul uzufructului, cum sunt impozitele, cheltuielile de judecată ocazionate de litigiile născute în legătură cu folosința bunului aflat în uzufruct⁷⁰.

c) la încetarea dreptului de uzufruct, uzufructuarul va fi ținut de

⁶⁹ Idem, p. 164-165.

⁷⁰ Idem, p. 166.

obligația de restituire a bunului, de asemenea el trebuind să-l despăgubească pe nudul proprietar dacă bunul a pierit sau s-a deteriorat din culpa sa. De asemenea, în cadrul art. 725 C.civ. se menționează că Uzufructuarul este obligat să îl despăgubească pe nudul proprietar pentru orice prejudiciu cauzat prin folosirea necorespunzătoare a bunurilor date în uzufruct.

IV.2.5. Drepturile și obligațiile nudului proprietar.

Drepturile nudului proprietar sunt: dreptul de a înstrăina bunul, dobânditorul fiind obligat să respecte dreptul de uzufruct până la stingerea lui; dreptul de a greva bunul cu o ipotecă sau alte sarcini reale; dreptul de a percepe în proprietate produsele bunului, fără a împiedica sau limita exercițiul dreptului de uzufruct de către uzufructuar; dreptul de a exercita toate acțiunile prin care se apără dreptul de proprietate. E important de subliniat că toate aceste drepturi pot fi exercitate numai în limitele și cazurile în care *nu se aduce atingere* atributelor uzufructuarului.

Nudul proprietar are următoarele obligații: de a se abține de la orice act juridic și fapt material prin care ar împiedica sau tulbura pe uzufructuar în exercițiul liber și deplin al dreptului său; de a-l despăgubi pe uzufructuar în cazul în care, prin fapta sa, a micșorat valoarea uzufructului; de a efectua reparațiile mari ale bunului; de a-l garanta pe uzufructuar contra evicțiunii, în ipoteza uzufructului cu titlu oneros și atunci când și-a asumat această obligație prin actul de constituire a uzufructului⁷¹.

IV.2.6. Stingerea uzufructului. În conformitate cu art. 746 C.civ. dreptul de uzufruct se stinge⁷²:

d) prin moartea uzufructuarului, deoarece uzufructul este un drept temporar sau cel mult viager sau prin încetarea personalității juridice;

e) prin expirarea termenului pe durata căruia a fost constituit;

f) prin consolidare sau întrunirea în aceeași persoană a

⁷¹ Idem, p. 167.

⁷² Idem, p. 168-169.

calităților de proprietar și de uzufructuar;

g) prin neexercitarea uzufructului timp de 10 de ani sau prescripția extinctivă;

h) prin pieirea totală a bunului (distrugerea materială sau pieirea juridică – exproprierea pentru utilitate publică);

I) prin renunțarea uzufructuarului la dreptul său (renunțare expresă sau tacită);

j) prin decăderea din dreptul de uzufruct pronunțată de instanța de judecată la cererea nudului proprietar, atunci când uzufructuarul abuzează de folosința bunului, producându-i stricăciuni sau lăsându-l să se degradeze din lipsă de întreținere;

h) prin rezoluțiunea sau nulitatea titlului prin care cel ce a constituit uzufructul a dobândit dreptul de proprietate;

I) prin prescripție achizitivă (uzucapiune), atunci când un tert dobândește pe această cale dreptul de proprietate asupra bunului. Fiind considerat primul proprietar al bunului uzucapat, uzucapantul nu este obligat să respecte drepturile preconstitute asupra bunului în cauză.

j) pentru abuz de folosință

IV.2.7. Lichidarea uzufructului¹. În momentul stingerii dreptului său, uzufructuarul trebuie să înceteze actele de folosință și să restituie proprietarului posesia bunului respectiv. Aceste obligații nu există dacă uzufructul s-a stins prin consolidare sau prin pieirea totală a bunului din cauze neimputabile uzufructuarului.

Bunul trebuie restituit de bunăvoie în starea în care uzufructuarul l-a primit. Atunci când uzufructuarul refuză restituirea bunului, el poate fi constrâns la aceasta, prin introducerea de către proprietar a acțiunii în revendicare. Când bunul a pierit sau a fost deteriorat din culpa uzufructuarului, legea prevede obligația acestuia de a plăti despăgubiri proprietarului, pentru a-i repara prejudiciul.

Proprietarul este obligat să restituie uzufructuarului sumele de bani pe care acesta din urmă le-a plătit pentru el, cum ar fi plata făcută unui creditor al proprietarului care avea un drept de ipotecă asupra imobilului aflat în uzufruct.

IV. 3. Dreptul de uz și dreptul de abitație⁷³

IV.3.1. Caracteristici comune. Dreptul de *uz* și dreptul de *abitație* sunt varietăți ale dreptului de uzufruct, fiind reglementate de art. 749 – 754 C.civ. Acestea se particularizează prin aceea că titularului îi sunt recunoscute atributele de posesie și folosință asupra bunului altuia, dar numai în limitele satisfacerii nevoilor lui și ale membrilor familiei sale. Deci nu este posibilă cedarea exercițiului acestor drepturi.

Dreptul de uz poate avea ca obiect orice bun, mobil sau imobil, aflat în circuitul civil.

1 Pentru dezvoltări a se vedea: L. Pop, op. cit. p.169 – 170.

Dreptul de uz care are ca obiect o casă sau o locuință se numește *drept de abitație*.

IV.3.2. Dreptul de uz. *Dreptul de uz este acel drept real principal, esențialmente temporar, dezmembrământ al dreptului de proprietate, care conferă titularului său atributele de posesie și folosință asupra unui bun aflat în proprietatea altuia, dar numai în limitele satisfacerii trebuințelor lui sau ale familiei sale, fiind reglementat în cadrul art. 749 C.civ.*

9

Culegerea fructelor bunului poate fi făcută numai în natură și sunt destinate exclusiv pentru consumul uzuarului și al membrilor familiei sale. Ele nu pot fi urmărite de creditorii uzuarului.

Dreptul de uz are același *regim juridic* ca și uzufructul. Totuși, acesta prezintă și unele *particularități*:

- Titularul său poate fi numai o persoană fizică;
- Are caracter strict personal, beneficiul uzului neputând fi înstrăinat de uzuar.

- În temeiul art. 749 C.civ. uzuarul va putea culege doar fructele naturale și industriale produse de bunul dat în buz, pe cale de consecință el nu va dobândi și fructele civile.

IV.3.3. Dreptul de abitație. *Dreptul de abitație este un drept de uz care are ca obiect o locuință.* Prin acest drept se conferă titularului

⁷³ Idem, p. 170-173.

dreptul de a poseda și folosi acea locuință, care este proprietatea altei persoane, pentru satisfacerea trebuințelor de locuit ale sale și ale familiei lui.

Dreptul de abitație este reglementat de către art. 750 C.civ. potrivit căruia Titularul dreptului de abitație are dreptul de a locui în locuința nudului proprietar împreună cu soțul și copiii săi, chiar dacă nu a fost căsătorit sau nu avea copii la data la care s-a constituit abitația, precum și cu părinții ori alte persoane aflate în întreținere.

Dreptului de abitație i se aplică regulile de la *uzufruct*. De altfel, dacă dreptul de uzufruct are ca obiect o casă de locuit, el include și dreptul de abitație. Totuși, privit în individualitatea sa, dreptul de abitație, în raport cu dreptul de uzufruct se caracterizează prin *două particularități*:

- Titularul său poate fi numai o persoană fizică;
- Are caracter personal, putând fi exercitat numai pentru satisfacerea nevoilor de locuit ale titularului și ale membrilor familiei sale. *Excepția* de la această regulă ce era prevăzută de Codul Civil 1864 de art. 572 aln. 2 C.civ. care precizează că titularul unui astfel de drept are posibilitatea de a închiria o parte din locuință dacă, fiind prea mare, depășește nevoilor de locuit ale lui și ale familiei sale nu se mai regăsește în actuala reglementare.

Dreptul de abitație poate fi constituit prin contract sau testament. De asemenea Codul civil la art. 973, reglementează un drept de abitație legală care se naște *ex lege*, fără alte formalități. Astfel, soțul supraviețuitor are un drept de abitație asupra casei de locuit care a aparținut soțului precedent, dacă sunt întrunite următoarele condiții:

- Casa să facă parte din succesiunea soțului decedat;
- Soțul supraviețuitor să nu aibă o altă locuință proprie.

Acest drept de abitație are un caracter temporar, durând până la ieșirea din indiviziune a moștenitorilor, însă ține cel puțin un an de la decesul celui alt soț. Dacă soțul supraviețuitor se recăsătorește, dreptul de abitație încetează automat, chiar dacă nu s-a procedat la ieșirea din indiviziune.

Dreptul de abitație poate fi apărut prin *acțiunea confesorie*

(acțiune reală și petitorie) și printr-o acțiune personală, față de proprietarul locuinței (dacă abitația s-a constituit prin act juridic).

IV. 4. Dreptul de servitute¹

IV.4.1. Definiție și caractere. *Dreptul de servitute este un drept real principal derivat, perpetuu și indivizibil, constituit asupra unui imobil, numit fond aservit sau dominat, pentru uzul și utilitatea altui imobil, numit fond dominant, imobile care aparțin unor proprietari diferiți*⁷⁴.

Dreptul de servitute este reglementat de art. 755 – 772 C.civ. Acesta are următoarele caractere:

d) este un drept imobiliar, deoarece se constituie numai în folosul și sarcina unor bunuri imobile prin natura lor;

e) este un drept perpetuu, fiindcă se menține atâta timp cât există cele două imobile și situația care a determinat constituirea ei;

f) servitutea este indivizibilă, profitând întregului fond dominant și grevând, în întregime, fondul aservit;

IV.4.2. Clasificarea servituților. Codul civil clasifică servituțiile în funcție de mai multe criterii, și anume:

a) După modul de exercitare:

1 Pentru dezvoltări asupra acestui drept, a se vedea: L. Pop, op. cit. p.173 – 184.

— *Continue* – acele servituți pentru a căror exercitare și existență nu este nevoie de fapta actuală a omului (ex: servitutea de scurgere a apelor de ploaie sau servitutea de vedere);

— *Necontinue* – acelea pentru a căror existență și exercitare este absolut necesară fapta actuală a omului (servitutea de trecere, de a lua apă din fântână etc.);

4) După felul în care se manifestă:

— *Aparente* – acelea care se cunosc datorită unor semne

⁷⁴ A se vedea Gh. Fekete, I. Zinveliu, "Drept civil. Drepturi reale", ed. Didactică și Pedagogică, București,

1969, p. 235-236.

exterioare (ex: o ușă, o fereastră un canal, o plantație, o cărare etc.);

— *Neaparente* – acele servituți a căror existență nu poate fi cunoscută printr-un semn exterior sau lucrare exterioară vizibilă (ex: servitutea de a nu zidi decât până la o anumită înălțime);

5) După obiectul lor:

— *Pozitive* – acelea care îndreptățesc pe proprietarul fondului domniant să facă, în mod direct, acte de folosință asupra fondului aservit (ex: servitutea de trecere, servitutea de a lua apă);

— *Negative* – acelea care impun proprietarului fondului aservit anumite restricții sau limitări în exercitarea dreptului său de proprietate (ex: servitutea de a nu clădi sau de a nu face plantații la o anumită distanță față de fondul domniant);

— *Urbane* – cele stabilite în folosul unei clădiri;

— *Rurale* – cele stabilite în folosul unui teren;

6) în cadrul reglementării anterioare servituțile erau clasificate și în funcție de originea sau modul lor de constituire:

— *Naturale* – acelea care își au originea sau izvorul în situația naturală a fondurilor (ex: servitutea de scurgere a apei, de grănițuire, de îngrădire a proprietății);

— *Legale* – acelea care se stabilesc *ex lege*, pe baza unor dispoziții normative exprese, în considerarea utilității publice ori în interesul comun al proprietarilor unor imobile învecinate (ex: servitutea de trecere, în cazul locului înfundat, servitutea picăturilor din streșină, cea negativă de vedere etc.);

— *Stabilite prin fapta omului* – acelea care se constituie prin titlu (convenție sau testament), uzucapiune sau prin destinația proprietarului. Ele se mai numesc și *servituți veritabile* (propriu-zise).

Această clasificare a fost practic unanim criticată în literatura română de specialitate⁷⁵, dispozițiile Codului civil actual în domeniu calificându-le ca limite ale exercițiului dreptului de proprietate.

IV.4.3. Limitele judiciare ale exercitării dreptului de proprietate privată a) Limitele privitoare la folosirea apelor, respectiv: reguli

⁷⁵ C. Barsan, op.cit. 292

privind curgerea firească a apelor (art. 604 C.eiv); reguli privind curgerea provocată a apelor (art. 605 C.civ); cheltuielile referitoare la irigații (art. 606 C.civ); obligația proprietarului căruiu îi prisosește apa (art. 607 C.civ); întrebuințarea izvoarelor (art. 608 C.civ) despăgubirile datorate proprietarului fondului pe care se află izvorul (art. 609 C.civ).

b) Limitele cu privire la bunele raporturi de vecinătate: picătura streșinii (art. 611 C.civ); siatanța și lucrările intermediare cerute pentru anumite construcții, lucrări și plantații (art. 612 – 613 C.civ) vederea asupra proprietății vecinului (art. 614 – 616 C.civ.); dreptul de trecere (art. 617 – 620 C.civ)

c) Limitele aplicabile în situații speciale: dreptul de trecere pentru utilități și pentru efectuarea unor lucrări (art. 621 – 622 C.civ); dreptul de trecere pentru reintrarea în posesie (art. 623 C.civ); dreptul proprietarului de a obține despăgubiri în ipoteza distrugerii bunului sau în situația generată de o stare de necesitate (art. 624 C.civ).

IV.4.4. Servituțiile stabilite prin fapta omului. Servituțiile stabilite prin fapta omului sunt singurele servituți veritabile. În acest sens, *proprietarii au libertatea să stabilească pe proprietățile lor sau în folosul acestora orice servituți*, cu condiția de a nu impune proprietarului fondului aservit obligația unui fapt personal și să nu contravină ordinii publice și bunelor moravuri.

Servituțiile propriu-zise pot fi stabilite în trei moduri:

prin titlu;

prin uzucapiune;

prin destinația proprietarului.

— Stabilirea servituțiilor prin titlu

Prin titlu se înțelege orice act juridic. În principiu, orice servitute se poate stabili prin titlu. Acesta poate fi cu titlu gratuit sau oneros, convenție ori testament. Odată cu intrarea în vigoare a Codului Civil actual, sub sancțiunea nulității absolute, convențiile de constituire a dreptului de servitute trebuie încheiate în formă autentică.

f) Stabilirea servituțiilor prin uzucapiune (prescripție achizitivă)

În conformitate cu art. 763 C.civ. orice servitute poate fi

dobândita prin uzucapiune tabulară. Dobândirea dreptului de servitute este restans însă în ceea ce privește uzucapiunea extratabulară, la servituțile pozitive, Posesia trebuie să se exercite timp de 30 de ani.

Stabilirea servituților prin destinația proprietarului

Constituirea în acest mod a servituților propriu-zise are loc atunci când unul și același proprietar a doua imobile vecine stabilește între ele o stare de fapt care ar fi o servitute dacă ar aparține la proprietari diferiți. Atâta timp cât cele două imobile aparțin unui proprietar, nu poate fi vorba de o servitute. Când însă acestea vor avea proprietari diferiți (ca urmare a înstrăinării unuia sau altuia dintre ele), situația de fapt stabilită de fostul proprietar se va transforma într-o servitute veritabilă, dacă nu există o cauză contractuală sau testamentară diferită.

IV.4.5. Exercițarea și apărarea servituților. În cele ce urmează ar trebui evidențiate drepturile și obligațiile care revin proprietarilor celor două fonduri sau imobile. Acestea diferă în funcție de modul de constituire a fiecărei servituți⁷⁶. Este posibil totuși de sesizat existența unor drepturi și obligații comune și generale în cazul oricărei servituți.

A. Drepturile și obligațiile generale ale proprietarului fondului dominant Acestea ar fi următoarele:

- De a face toate lucrările necesare pentru conservarea și exercitarea servituții;

- De a se folosi de servitute numai în conformitate cu legea, titlul sau modul de stabilire a acesteia;

- De a nu face lucrări care ar antrena schimbări împovărătoare pentru fondul aservit.

B. Drepturile și obligațiile generale ale proprietarului fondului aservit

Dintre acestea amintim:

- De a abandona fondul aservit la dispoziția proprietarului

⁷⁶ Pentru dezvoltări, a se vedea: L.Pop, op.cit. p.183.

fondului dominant, atunci când prin titlu s-a obligat să o facă;

— De a se abține de la orice faptă prin care ar tulbura exercițiul normal al servituții, chiar dacă aceasta ar fi devenit împovărătoare; Cu titlu de excepție, Codul Civil prevede la art. 767 alin. 2 faptul că proprietarul fondului aservit, dacă are un interes serios și legitim, de natură a justifica o asemenea operațiune, va putea schimba locul pe care se exercită servitutea, în măsura în care exercitarea servituții rămâne la fel de comodă pentru proprietarul fondului dominant.

Pentru apărarea dreptului de servitute, titularul său are la dispoziție o acțiune petitorie, numită *confesorie de servitute*. Servituțiile stabilite prin titlu, precum și toate servituțiile continue și aparente pot fi apărate, indirect, și pe calea *acțiunilor posesorii*.

IV.4.6. Sângerea servituților. *Dreptul de servitute* se poate stinge în următoarele situații:

— În caz de imposibilitate materială de a mai exercita servitutea;

— Prin confuziune;

— Prin prescripție extinctivă, în cazul neexercitării acesteia timp de 10 de ani;

— În cazul pieirii imobilului aservit;

— Prin renunțare la servitute;

— La împlinirea termenului pentru care a fost constituită prin titlu;

— În cazul revocării, rezolvirii sau anulării dreptului celui care a consimțit la stabilirea servituții.

— Prin răscumpărarea, în cazul și condițiile stabilite de dispozițiile art. 772 C.civ.

— Prin exproprierea fondului aservit, dacă este contrară utilității publice căreia îi va fi afectat bunul expropriat (art. 770 alin.2 Ceiv)

IV. 5. Dreptul de superficie

IV.5.1. Definiție și caractere juridice. În vechea reglementare *dreptul de superficie* nu era reglementat direct și expres în Codul civil. A fost consacrat de către legiuitorul român prin Legea nr. 115/1938

pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare (art. 11). De asemenea, este menționat și în art. 22 din Decretul nr. 167/1958.

În cadrul noii codificări civile, dreptul de superficie își găsește reglementarea în cadrul art. 693 după cum urmează: Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficiarul dobândește un drept de folosință.

Dreptul de superficie este acel drept real principal, dezmembrământ al dreptului de proprietate asupra unui teren, care constă în dreptul de proprietate al unei persoane, numită superficiar, privitor la construcțiile, plantațiile sau alte lucrări ce se află pe un teren proprietatea altuia, teren asupra căruia superficiarul are un drept de folosință'.

În cazul *dreptului de superficie* se suprapun două drepturi de proprietate:

a) dreptul de proprietate al superficiarului asupra construcțiilor, plantațiilor sau altor lucrări;

b) dreptul de proprietate asupra terenului al cărui titular este o altă persoană.

Prin urmare, *dreptul de superficie* este un dezmembrământ al dreptului de proprietate asupra unui teren.

Dreptul de superficie prezintă următoarele caractere juridice:

— Este un *drept real imobiliar*, având întotdeauna ca obiect un bun imobil (teren);

— Este un *drept temporar*; în conformitate cu art. 694 C.civ. *dreptul de superficie se poate constitui pe o durată maximă de 99 de ani, la împlinirea termenului putând fi reînnoit*;

— Este un *drept imprescriptibil extinctiv*, acțiunea în revendicare putându-se stinge oricând până la stingerea însuși a dreptului de superficie.

IV.5.2. Constituirea sau dobândirea dreptului de superficie. *Dreptul de superficie* poate fi constituit:

prin titlu;

direct din lege;

prin uzucapiune.

Dobândirea prin uzucapiune are loc în condițiile prevăzute de reglementările existente în această materie. De aceea vom pune în discuție doar primele două moduri de constituire.

A. Constituirea dreptului de superficie prin titlu

Prin *titlu* înțelegem un act juridic care poate fi: convenție, testament sau act de concesiune.

Convenția și testamentul constituie titluri pe baza cărora se dobândește dreptul de superficie asupra terenurilor proprietate particulară.

Dreptul de superficie se constituie prin *act de concesiune* în cazul terenurilor aflate în domeniul privat al statului și unităților administrativ-teritoriale¹.

B. Constituirea sau dobândirea *ex lege* a dreptului de superficie

Legislația noastră consacră un singur de drept de superficie care se naște *ex lege* (direct din lege). Astfel, în interpretarea și aplicarea prevederilor incidente în cadrul raporturilor de familie, în situația în care părțile au ales ca regim matrimonial regimul comunității legale de bunuri, construcțiile ridicate în timpul căsătoriei pe terenul bun propriu al unuia dintre soți sunt bunuri comune. Soțul neproprietar al terenului devine astfel titularul unui drept de superficie⁷⁷.

IV.5.3. Exercițarea dreptului de superficie. *Dreptul de superficie* conferă titularului său atributele de posesie, folosință și dispoziție. Dreptul de dispoziție asupra terenului se referă la o *dispoziție materială*, care se circumscrie doar la posibilitatea de a dispune de substanța terenului numai în vederea realizării construcției, plantației sau lucrării ce urmează a fi amplasată sau făcută pe acel teren (săpături, excavări etc.). Cât privește atributul de *dispoziție juridică* este fără discuție că superficiarul are dreptul să înstrăineze construcția, plantația sau lucrarea respectivă, aflată pe terenul altei

⁷⁷ A se vedea: L.Pop, op.cit. p.189 și practica judiciară citată acolo la nota de subsol 1.

persoane, fără a fi necesar consimțământul proprietarului terenului.

Dreptul de superficie poate fi grevat de sarcini reale, cum ar fi: dreptul de uzufruct, de abitație, de servitute și de ipotecă.

IV.5.4. Stingerea dreptului de superficie Dreptul de superficie se stinge prin următoarele modalități conform art. 698 C.civ. prin radiere de carte funciară, pentru una din următoarele cauze:

- Expirarea termenului

- Consolidarea, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;

- Prin pieirea sau desființarea construcției, dacă există stipulație expresă în acest sens;

- d) în alte cazuri prevăzute de lege

MODULUL V.

POSESIA ȘI EFECTELE SALE

Capitolul VII

1. NOȚIUNEA ȘI ELEMENTELE POSESIEI

VII. 1.1. *Noțiune.* În cadrul reglementării anterioare Codul civil prin art. 1846 alin.2 definea posesia astfel: „*posesia este deținerea unui lucru sau folosirea de un drept, exercitată, una sau alta, de noi înșine sau de altul, în numele nostru*”. Această definiție este incompletă și inexactă⁷⁸ din următoarele motive:

- Posesia **n** poate fi considerată deținerea unui lucru, deoarece nu este echivalentă detenției precare.

- Definind posesia ca fiind „sau folosirea de un drept”, legiuitorul a săvârșit o greșeală, deoarece între posesie și existența unui drept nu există o concordanță necesară.

- Are în vedere doar elementul material, corpus.

În prezent, literatura de specialitate din țara noastră susține că posesia este o stare de fapt generatoare de drepturi sau de efecte juridice.

Codul Civil actual prevede la art. 916 faptul că *posesia este exercitarea în fapt a prerogativelor dreptului de proprietate asupra unui*

⁷⁸ C. Stătescu , C. Bârsan .op.cit, pag.235

bun de către persoana care îl stăpânește și care se comportă ca un proprietar, iar alin. 2 al aceluiași articol prevede că

„Dispozițiile prezentului titlu se aplică, în mod corespunzător, și în privința posesorului care se comportă ca un titular al altui drept real, cu excepția drepturilor reale de garanție”.

Posesia este definită ca o stare de fapt generatoare de efecte juridice, care constă în stăpânirea materială sau exercitarea unei puteri de fapt de către o persoană asupra unui bun, cu intenția și voința de a se comporta față de toți ceilalți ca proprietar sau titular al unui alt drept real.⁷⁹

VII. 1.2. *Elementele constitutive ale posesiei.* Posesia presupune existența a două elemente: elementul material (*totalitatea faptelor materiale de stăpânire, transformare și folosință exercitate direct asupra lucrului*) și elementul psihologic (*voința celui care posedă de a exercita stăpânirea lucrului pentru sine, adică sub nume de proprietar, ori în calitate de titular al unui ai drept real*).

VII. 1.3. *Posesia și detenția precară.* Detenției precare îi lipsește elementul „*animus domini*” (elementul psihologic), ceea ce o diferențiază de posesie, fiecare dintre ele având însă elementul material corpus. Prin opoziție față de posesie, care este o stare de fapt, detenția este o stare de drept, ce rezultă întotdeauna dintr-un titlu – convențional (legal sau judiciar).

Detenția precară poate fi intervertită în posesie utilă în patru cazuri (art. 920 Cod civil):

a) dacă detentorul precar încheie cu bună-credință un act translativ de proprietate cu titlu particular cu altă persoană decât cu proprietarul bunului;

b) dacă detentorul precar săvârșește împotriva posesorului acte de rezistență neechivoce în privința intenției sale de a începe să se comporte ca un proprietar; în acest caz, intervertirea nu se va produce însă mai înainte de împlinirea termenului prevăzut pentru restituirea bunului;

⁷⁹ Tr. Ionașcu , S. Brădeanu .op.cit, pag.167.; L.Pop , op.cit., pag.192

c) dacă detentorul precar înstrăinează bunul, printr-un act translativ de proprietate cu titlu particular, cu condiția ca dobânditorul să fie de bună-credință.

(2) În cazul imobilelor înscrise în cartea funciară, dobânditorul este de bună-credință dacă înscrie dreptul în folosul său întemeindu-se pe cuprinsul cărții funciare. În celelalte cazuri, este de bună-credință dobânditorul care nu cunoștea și nici nu trebuia, după împrejurări, să cunoască lipsa calității de proprietar a celui de la care a dobândit bunul.

VII. 2.1. DOBÂNDIREA ȘI PIERDEREA POSESIEI

VII. 2.1.1. *Dobândirea posesiei*. Posesia se dobândește prin întrunirea cumulativă a celor două elemente – elementul material și elementul intențional. Elementul material poate fi dobândit și exercitat fie personal, de către posesor, fie printr-un reprezentant (locatar, depozitar, etc.), iar elementul animus trebuie să fie prezent direct și nemijlocit în persoana posesorului, cu o singură excepție: persoanele lipsite de capacitatea de exercițiu dobândesc și exercită elementul intențional al posesiei prin reprezentanții lor legali⁸⁰. Elementul material este ușor de dovedit prin orice mijloc de probă, dimpotrivă, elementul psihologic este prezumat de lege (art. 1854 C. civ.).

VII. 2.1.2. *Pierdere posesiei*. În reglementarea anterioară posesia se pierdea prin dispariția celor două elemente ale sale, ceea ce avea loc în caz de înstrăinare a posesiei sau în caz de abandon. Posesiunea se putea pierde și prin încetarea unuia dintre cele două elemente: elementul material se poate pierde când bunul a intrat în stăpânirea altei persoane (furt), iar elementul psihologic sau intențional se pierde atunci când posesorul înstrăinează lucrul respectiv iar dobânditorul închiriaza înstrăinătorului (*constitut posesor*).

În actuala reglementare, art. 921 C.civ. prevede expres modalitățile de încetare ale posesiei:

a) transformarea sa în detenție precară;

⁸⁰ D. Gherasim .op.cit., pag.39.

- b) înstrăinarea bunului;
- c) abandonarea bunului mobil sau înscrierea în cartea funciară a declarației de renunțare la dreptul de proprietate asupra unui bun imobil;
- d) pieirea bunului;
- e) trecerea bunului în proprietate publică;
- f) înscrierea dreptului de proprietate al comunei, orașului sau municipiului, după caz, conform art. 889 alin. (2);
- g) depozitare, dacă posesorul rămâne lipsit de posesia bunului mai mult de un an.

VII. 3.1. CALITĂȚILE ȘI VICIILE POSESIEI

VII. 3.1.1. *Calitățile posesiei*. Pentru a produce efectele sale juridice, posesia trebuie să fie utilă, adică să prezinte următoarele calități *continuă, netulburată, publică și neechivocă*.

VII. 3.1.2. *Viciile posesiei*.

a) *discontinuitatea posesiei*. Conform articolului 923 Cod civil, posesiunea este discontinuă când posesorul o exercită în mod neregulat, adică cu intermitențe anormale. Este suficient ca actele de stăpânire să se exercite cu o regularitate normală, după natura bunului ⁸¹. Codul civil instituie prezumție legală relativă de continuitate, în sensul că posesorul actual care probează că a posedat la un moment dat anterior, este presupus că a posedat în tot acest timp. Discontinuitatea este temporară și este un viciu absolut, putând fi invocată de orice persoană interesată. Viciul discontinuității nu trebuie confundat cu încetarea posesiei în cazul neexercitării timp de 1 an, prevăzută de art.921 lit g C.civ. Pentru a putea vorbi despre discontinuitate intermitența anormală a exercitării trebuie să fie mai mica de 1 an.

b) *violența posesiei*. Posesia trebuie să fie începută și menținută sau conservată în mod pașnic. Violența pasivă din partea posesorului, când este tulburat în posesia sa de către un terț, nu constituie viciu al posesiei. Violența este un viciu temporar și relativ, putând fi invocată

⁸¹ C. Stătescu. C. Bârsan. ,op.cit. ,pag.239.

numai de către persoana împotriva căreia a fost exercitată.

c) *clandestinitatea posesiei*. Art. 925 C.civ., prevede că posesia este clandestină, dacă se exercită astfel încât nu poate fi cunoscută. Este un viciu temporar și relativ.

VII.4. EFECTELE POSESIEI.

VII.4.1. *Posesia creează o prezumție de proprietate în favoarea posesorului*. Art. 919 alin.3 C.civ., prevede că posesorul este presupus că posedă pentru sine, sub numele de proprietar, dacă nu este probă că a început a posedea pentru altul. Această prezumție poate fi absolută sau relativă. Art. 937 – 938 C. civ. instituie prezumția absolută că posesia de bună – credință asupra unui bun mobil valorează tilu de proprietate. În cazul bunurilor imobile, prezumția este relativă.

VII.4.2. *Posesorul de bună – credință dobândește în proprietate fructele bunului pe care-l posedă*. Conform art. 948 C. civ., este posesor de bună – credință cel care posedă ca proprietar în puterea unui titlu translativ de proprietate ale cărui vicii nu – i sunt cunoscute. Componentele bunei – credințe sunt existența titlului și necunoașterea de către dobânditorul bunului frugifer a viciilor acestuia.

Titlul este un element intrinsec al bunei – credințe, el netrebuind să fie neapărat translativ de proprietate, ci și declarativ de drepturi. În ambele cazuri posesorul trebuie să aibă convingerea fermă, dar eronată, că are un titlu care îi dă dreptul la perceperea fructelor. Titlul există și atunci când este putativ, nul absolut sau relativ, excepție făcând situația când nulitatea este determinată de încălcarea ordinii publice.

Buna-credință nu trebuie dovedită, ea este prezumată, conform art. 919 C.civ. Însă posesorul încetează să mai fie de bună-credință în momentul în care viciile titlului îi devin cunoscute.

Posesorul de rea-credință este obligat să restituie proprietarului, odată cu bunul, toate fructele percepute sau nepercepute, consumate sau neconsumate. Proprietarul este obligat să restituie în virtutea principiului îmbogățirii fără justă cauză toate cheltuielile utile și necesare posesorului de rea-credință. Până la plata acestor cheltuieli, posesorul de rea-credință are recunoscut un drept

de retenție asupra fructelor în limita valorii creanței sale.

VII.4.3... *Apărarea posesiei prin acțiuni posesorii*. Acțiunile posesorii sunt acele acțiuni în justiție prin care se apără posesia împotriva oricăror tulburări sau se redobândește posesia atunci când aceasta a fost pierdută.

Prin acțiunile posesorii se apără o stare de fapt; această stare de fapt poate fi dovedită prin orice mijloc de probă. Ele se justifică prin aceea că, de cele mai multe ori, posesia corespunde unei stări de drept **82** (dreptul de proprietate).

Acțiunile posesorii sunt acțiuni *reale* deoarece pot fi introduse împotriva oricărei persoane care tulbură exercitarea pașnică a posesiei sau l-a deposedat pe posesor de bunul său **83**. Ele sunt, de asemenea, acțiuni *imobiliare* putând fi exercitate numai în privința bunurilor imobile.

Acțiunile posesorii sunt de trei feluri (art. 949 – 952 C. civ.):

Acțiunea posesorie generală (în complângere)...

Conform art. 949 C.civ alin 1 și 2 , ” Cel care a posedat un bun cel puțin un an poate solicita instanței de judecată prevenirea ori înlăturarea oricărei tulburări a posesiei sale sau, după caz, restituirea bunului. De asemenea, posesorul este îndreptățit să pretindă despăgubiri pentru prejudiciile cauzate. Mai mult decât atât, exercițiul acțiunilor posesorii este recunoscut și detentorului precar.

Tulburările pot fi de fapt (acte materiale prin care se încalcă posesia bunului) sau de drept (act judiciar sau extrajudiciar prin care o persoană are o pretenție contrară posesiei unei alte persoane).

E necesară îndeplinirea cumulativă a trei condiții:

a) să nu fi trecut un an de la tulburare sau deposedare b) posesia reclamantului să fie utilă c) reclamantul să probeze că a posedat bunul cel puțin un an de la data tulburării

— *Acțiunea posesorie specială (în reintegrare)*. Poate fi utilizată numai atunci când tulburarea sau deposedarea are loc prin violență și

⁸² C. Stătescu, C Bârsan, op. cit., p. 250-251;

⁸³ Ibidem.

este reglementată prin art. 951 alin. 2 C.civ.

Prin *violență* se înțelege orice faptă contrară ordinii de drept ce implică rezistență din partea adversarului și care tinde la deposedarea posesorului (acte de ocupare, de obstrucție, de distrugere).

Datorită caracterului său de urgență, pentru exercitarea sa se prevede o singură condiție: să nu fi trecut un an de la tulburare sau deposedare.

Acțiunile posesorii pot fi exercitate de către proprietarul unui bun, posesorul și detentorii precari. Nu pot fi exercitate de către coposesor, împotriva altui coposesor, dar sunt admisibile în schimb cele introduse între coproprietari.

C. Luarea măsurilor pentru conservarea bunului:

Art. 952 prevede că dacă există motive temeinice să se considere că bunul posedat poate fi distrus ori deteriorat de un lucru aflat în posesia unei alte persoane sau ca urmare a unor lucrări, precum ridicarea unei construcții, tăierea unor arbori ori efectuarea unor săpături pe fondul învecinat, posesorul poate să ceară luarea măsurilor necesare pentru evitarea pericolului său, dacă este cazul, încetarea lucrărilor.

(2) Până la soluționarea cererii, posesorul ori, după caz, cealaltă persoană poate fi obligată la plata unei cauțiuni, lăsate la aprecierea instanței, numai în următoarele situații:

a) dacă instanța dispune, în mod provizoriu, deplasarea lucrului ori încetarea lucrărilor, cauțiunea se stabilește în sarcina posesorului, astfel încât să se poată repara prejudiciul ce s-ar cauza pârâtului prin această măsură;

b) dacă instanța încuviințează menținerea lucrului în starea sa actuală ori continuarea lucrărilor, cauțiunea se stabilește în sarcina pârâtului astfel încât să se asigure posesorului sumele necesare pentru restabilirea situației anterioare.

MODULUL VI. MODURILE GENERALE DE DOBÂNDIRE A DREPTULUI DE PROPRIETATE ȘI A CELORLALTE DREPTURI REALE

VII.3. ACCESIUNEA SAU ÎNCORPORAȚIUNEA

VII.3.1. *Noțiune și feluri.* Art. 567 C. civ. prevede că „*Prin*

accesiune, proprietarul unui bun devine proprietarul a tot ce se alipește cu bunul ori se încorporează în acesta, dacă legea nu prevede altfel”.

Accesiunea este încorporarea unui lucru în alt lucru fiecare având proprietari diferiți, astfel încât despărțirea lor nu este posibilă decât cu deteriorarea sau distrugerea totală sau parțială a unuia dintre ele.

Nu se pot dobândi prin accesiune bunurile proprietate publică.

Accesiunea este de două feluri: *imobiliară și mobilă*.

Accesiunea imobiliară poate fi *naturală sau artificială*.

VII.3.2. *Accesiunea imobiliară naturală.* (unirea celor două lucruri sau bunuri are loc fără intervenția omului).

a) *aluviunea* constă în adăugirile de teren la malurile apelor curgătoare revin proprietarului fondului riveran, numai dacă ele se formează treptat, conform art. 569 C.civ.

b) Terenul lăsat de apele curgătoare, este reglementat în cadrul art. 570 – 571 C.civ, stabilind gantul că *„proprietarul fondului riveran dobândește, de asemenea, terenul lăsat de apele curgătoare care s-au retras treptat de la țărmul respectiv”.*

Cu privire la terenul lăsat de apele stătătoare, se stabilește de către legiuitor că *„Proprietarul terenului înconjurat de heleșteie, iazuri, canale și alte asemenea ape stătătoare nu devine proprietarul terenurilor apărute prin scăderea temporară a acestor ape sub înălțimea de scurgere”.*

c) *avulsionea* se referă la ruperea bruscă a unei bucăți de pământ datorită acțiunii apelor curgătoare și la alipirea sa la un alt teren; această bucată de pământ va aparține proprietarului fondului la care s-a produs alipirea. Ea va putea fi revendicată în termen de un an de către vechiul proprietar. Avulsionea este reglementată prin art. 572 C.civ.

d) *insulele și prundișurile* care se formează în râurile nenavigabile și neplutitoare sunt ale proprietarului țărmului pe care ele s-au format.

e) *accesiunea albiei unui râu*, care și-a schimbat în mod natural cursul; vechea albie se împarte între proprietarii mărginași, fără a fi

obligați să despăgubească pe proprietarul terenului pe care și-a făcut râul noua albie.⁸⁴

f) *accesiunea animalelor sălbatice* este prevăzută în cadrul art. 576 C.civ și constă în accesiunea „animalele domestice rătăcite pe terenul altuia îi revin acestuia din urmă dacă proprietarul nu le revendică în termen de 30 de zile de la data declarației făcute la primărie de către proprietarul terenului”.

VII.3.3. *Accesiunea imobiliară artificială se realizează prin intervenția omului.* (art. 577 – 597 C.civ)

ACCESIUNEA CONSTRUCȚIILOR PLANTAȚIILOR, SAU ALTOR LUCRĂRI FĂCUTE DE UN PROPRIETAR PE TERENUL SĂU CU MATERIALELE AFLATE ÎN PROPRIETATEA ALTEI PERSOANE. (art. 577 C.civ.). Proprietarul terenului devine și proprietar al construcției, fiind însă îndatorat, în virtutea principiului îmbogățirii fără justă cauză, să plătească valoarea materialelor celui căruia i-au aparținut. El poate fi obligat și la plata de daune interese, în condițiile răspunderii civile delictuale. De asemenea, în luminile Noului Cod Civil, accesiunea poate privi nu doar un teren ci și o construcție.

10. *ACCESIUNEA CONSTRUCȚIILOR FĂCUTE DE O PERSOANĂ CU MATERIALELE SALE PE UN TEREN AFLAT PE PROPRIETATEA ALTUIA* (art. 580 C.civ.). Proprietarul terenului devine, de regulă, și proprietar al construcțiilor, cu obligația de a-l despăgubi pe constructor pe temeiul îmbogățirii fără justă cauză.

În cazul în care autorul lucrării utile este de bună-credință, proprietarul imobilului devine proprietarul lucrării din momentul efectuării acesteia, cu plata, la alegerea sa:

a) a valorii materialelor și a manoperei; sau b) a sporului de valoare adus imobilului.

a) *tratamentul juridic al constructorului de rea – credință.* Este constructor de rea-credință cel care ridică o construcție cunoscând că terenul în cauză nu-i aparține. Proprietarul terenului are dreptul:

a) să devină proprietarul lucrării, în funcție de regimul acesteia,

⁸⁴ C. Hamangiu. N. Georgean .op.cit. pag. 100- 101.

cu sau fără înscriere în cartea funciară, după caz, plătind, la alegerea sa, autorului lucrării fie jumătate din valoarea materialelor și a manoperei, fie jumătate din sporul de valoare adus imobilului; sau **b)** să ceară obligarea autorului lucrării la desființarea acesteia, cu repunerea imobilului în situația anterioară și plata de daune-interese.

(3) În ambele cazuri, când valoarea lucrării este considerabilă, proprietarul imobilului poate cere obligarea autorului să îl cumpere la valoarea de circulație pe care imobilul ar fi avut-o dacă lucrarea nu s-ar fi efectuat.

b) *tratamentul juridic al constructorului de bună – credință.* Constructorul de bună – credință este persoana care construiește pe un teren având convingerea fermă, dar eronată, că acel teren îi aparține. Buna – credință rezultă din existența unui titlu asupra terenului, ale cărui vicii nu-i sunt cunoscute, precum și din alte împrejurări (**promisiunea de donație**). Ea trebuie să existe în momentul când s-au făcut lucrările.

Proprietarul terenului devine, prin accesiune, proprietar al construcției, fără a putea cere demolarea ei. El are posibilitatea să opteze între două modalități de despăgubire a constructorului:

— Să ceară instanței de judecată să dispună înscrierea sa în cartea funciară ca proprietar al lucrării, dar cu obligația de a plăti, la alegerea sa, autorului lucrării fie valoarea materialelor utilizate și manopera, fie sporul de valoare adus imobilului

— Să ceară instanței de judecată obligarea autorului lucrării să cumpere imobilul la valoarea de circulație pe care acesta ar fi avut-o dacă acea lucrare nu s-ar fi efectuat.

Constructorul are în tot acest timp un *drept de creanță*. Între data realizării construcției și a invocării accesiunii de către proprietarul terenului, constructorul exercită asupra construcției o posesie ca simplă stare de fapt, ce poate duce la dobândirea dreptului de proprietate imobiliară prin *uzucapiune*. Dreptul constructorului este un drept sub condiție suspensivă (**manifestarea de voință depinde de opțiunea proprietarului**), iar întinderea sa trebuie stabilită în funcție de valoarea materialelor și prețul muncii din momentul

pronunțării hotărârilor judecătorești.

Constructorul este îndreptățit să primească despăgubirile ce i se cuvin, chiar și de la terțul care a dobândit construcția de la proprietarul terenului. (obligație propter – rem).

Dreptul de creanță este prescriptibil în termenul general de trei ani din momentul realizării condiției suspensive (manifestarea de voință a proprietarului terenului).

Până la plata integrală a despăgubirilor, constructorul are un drept de retenție asupra edificiilor, drept opozabil și dobânditorului subsecvent.

VII.3.4. *Accesiunea mobilă* (art. 598 – 601 C.civ). Se referă la unirea a doua bunuri mobile aparținând la proprietari diferiți sau obținerea unui bun de către o persoană, prin munca sa, folosind materialele altuia.

— *Adjoncțiunea* constă în unirea a doua bunuri mobile, având proprietari diferiți, astfel încât, deși formează un singur tot, ele pot fi despărțite și conservate separat. Acest tot revine prin accesiune proprietarului bunului care reprezintă partea principală. (bunul pentru uzul, ornamentul sau completarea căruia a servit unirea celuilalt bun, bunul cel mai valoros sau cu volumul cel mai mare). Noul proprietar va plăti celuilalt prețul bunului unit cu bunul său.

— *Specificațiunea* constă în confecționarea unui bun nou de către o persoană, prin munca sa, folosind sau prelucrând un material aflat în proprietatea altuia. Dacă valoarea materialului este mai mare decât prețul muncii, bunul realizat revine proprietarului acestuia, cu obligația de a-l despăgubi pe cel care a depus munca. În situația inversă, bunul va reveni specificatorului.

— *Amestecul sau confuziunea* reprezintă unirea a două sau mai multe bunuri mobile având proprietari diferiți, astfel încât își pierd individualitatea, neputând fi separate. Bunul care va putea fi considerat principal va reveni proprietarului său, cu obligația de despăgubire, iar dacă niciunul dintre bunurile amestecate nu poate fi considerat principal, bunul astfel obținut va aparține în coproprietate, pe cote-părți egale.

Potrivit art. 598 alin.1 C.civ. „Bunul mobil produs cu materialele altuia aparține celui care l-a confecționat sau, după caz, proprietarului materialelor, în funcție de raportul dintre manoperă și valoarea materialelor, determinat la data confecționării bunului.

VII.4. UZUCAPIUNEA SAU PRESCRIPTIA ACHIZITIVĂ

VII.4.1. *Noțiune, reglementare și justificare.* Uzucapiunea este nașterea dreptului de proprietate ori a altui drept real asupra unui bun imobil prin posedarea lui de către o persoană în condițiile și termenele prevăzute de lege. Uzucapiunea este cel mai important efect al posesiei utile. *Justificare:*

d) deși este o stare de fapt, de cele mai multe ori, posesia corespunde dreptului de proprietate. Dovada dreptului de proprietate fiind o sarcină dificilă, uzucapiunea are rolul de înlătura dificultatea probei dreptului de proprietate fiind un mod original de dobândire a proprietății;

e) uzucapiunea transformă o aparență îndelungată într-un raport juridic de proprietate cert și indiscutabil;

f) uzucapiunea constituie și o sancțiune indirectă împotriva neglijenței fostului proprietar;

VII.4.2. *Domeniul de aplicare.* uzucapiunea se referă la bunurilor imobile (art.930 – 934 C.civ), precum și la bunurile mobile (art. 939 C.civ). Pot fi dobândite prin uzucapiune doar bunurile aflate în proprietate privată, cunoscut fiind că bunurile proprietate publică sunt inalienabile.

VII.4.3. *Uzucapiunea în sistemul cărților funciare.*

A *Uzucapiunea tabulară* presupune ca drepturile celui care a fost înscris, fără cauză legitimă, în cartea funciară, ca proprietar al unui imobil sau titular al unui alt drept real, nu mai pot fi contestate când cel înscris cu bună-credință a posedat imobilul timp de 5 ani după momentul înregistrării cererii de înscriere, dacă posesia sa a fost neviciată.

Mai mult decât atât, în cadrul alin. 2 al aceluiași articol se prevede faptul că este suficient ca buna-credință să existe în momentul înregistrării cererii de înscriere și în momentul intrării în posesie.

Uzucapiunea produce efecte retroactive.

B. *Uzucapiunea extratabulară* (art. 930 C.civ) prevede că dreptul de proprietate asupra unui imobil și dezmembrămintele sale pot fi înscrise în cartea funciară, în temeiul uzucapiunii, în folosul celui care l-a posedat timp de 10 ani, dacă:

a) proprietarul înscris în cartea funciară a decedat ori, după caz, și-a încetat existența;

b) a fost înscrisă în cartea funciară declarația de renunțare la proprietate;

c) imobilul nu era înscris în nicio carte funciară.

În cadrul art. 930 alin.2 C.civ. uzucapantul poate dobândi dreptul numai dacă și-a înregistrat cererea de înscriere în cartea funciară înainte ca o terță persoană să își fi înregistrat propria cerere de înscriere a dreptului în folosul său, pe baza unei cauze legitime, în cursul sau chiar după împlinirea termenului de uzucapiune.

VII.4.5. *Joncțiunea posesiilor* (art. 933 C.civ) este unirea posesiei uzucapantului (posesor actual) cu intervalul de timp cât posesia a fost exercitată de către autorul său, pentru a dobândi dreptul de proprietate prin uzucapiune.

Joncțiunea posesiilor nu este o obligație ci o facultate.

Prin *autor* se înțelege persoana care, la fel ca cel care invocă uzucapiunea, nu este titular al dreptului de proprietate sau a altui drept real. *Condiții:*

— Posesie propriu-zisă;

— Posesorul actual să fi dobândit posesia bunului de la autorul său pe baza unui raport juridic;

VII.4.6. *Întreruperea și suspendarea cursului uzucapiunii* (art. 932 C.civ) se fac în aceleași condiții ca și la prescripția extinctivă⁸⁵. Facem doar precizarea că întreruperea poate fi civilă sau naturală, unde întreruperea naturală se face în două cazuri:

d) când posesorul este și rămâne lipsit mai mult de un an de posesia bunului, indiferent de cine este autorul depozedării;

⁸⁵ Gh. Beleiu op.cit., pag. 229-237;

e) când bunul cu privire la care are exercită posesia este declarat imprescriptibil de către lege;

VII.4.7. *Efectele uzucapiunii*. Prin efectul uzucapiunii se naște dreptul de proprietate al uzucapantului și se stinge concomitent, dreptul de proprietate al fostului titular. Efectul este retroactiv. Ea trebuie invocată pe cale de acțiune sau de excepție (nu se poate invoca din oficiu). Abia după împlinirea ei posesorul are posibilitatea de a renunța la beneficiul uzucapiunii (expres sau tacit). Creditorii uzucapantului pot invoca uzucapiunea prin acțiunea oblică sau pauliană, după caz, dacă beneficiarul a renunțat la ea pur și simplu sau în fraudă acestora.

MODULUL VII. APĂRAREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ȘI A CELORLALTE DREPTURI REALE. ACT IUNEA ÎN REVENDICARE

Capitolul IX.

1. Privire generală asupra mijloacelor juridice prin intermediul cărora se apără dreptul de proprietate și a celorlalte drepturi reale principale

IX.1.1. *Natura și clasificare*. Mijloacele de drept civil prin care se apără dreptul de proprietate și celelalte drepturi reale principale reprezintă totalitatea acțiunilor în justiție prin care titularul dreptului solicită instanțelor de judecată să pronunțe hotărâri în scopul de a înlătura orice atingere sau încălcare a dreptului său⁸⁶. Ele au fost clasificate în 2 mari categorii:

1.1.4. *Mijloacele juridice indirecte (nespecifice)* sunt acele acțiuni în justiție care se întemeiază direct și nemijlocit pe drepturi de creanță, în scopul realizării lor. De cele mai multe ori, prin promovarea acestor acțiuni, se înlătură indirect și atingerile aduse însuși dreptului de proprietate al reclamantului. (acțiunea în anulare)

1.1.5. *Mijloacele juridice directe (specifice)* sunt acele acțiuni (acțiunile reale) care se întemeiază direct și nemijlocit pe un drept real sau pe faptul posesiei unui imobil. Acestea sunt de două feluri:

— *Acțiunile petitorii* sunt acele acțiuni prin care se solicită

⁸⁶ L. Pop, op. cit. ,pag. 282

instanței de judecată că reclamantul este titularul dreptului de proprietate sau al altui drept real (acțiunea în revendicare- cea mai importantă; acțiunea în grănițuire, acțiunea confesorie)

— *Acțiunile posesorii* sunt acele acțiuni prin care se apără posesia, ca simplă stare de fapt, împotriva oricărei tulburări⁸⁷.

IX.1.2. *Acțiunea în grănițuire*. Potrivit art. 560 C.civ., Proprietarii terenurilor învecinate sunt obligați să contribuie la grănițuire prin reconstituirea hotarului și fixarea semnelor corespunzătoare, suportând, în mod egal, cheltuielile ocazionate de aceasta.

Acțiunea în grănițuire este acea acțiune prin care reclamantul cere instanței de judecată ca în cadrul procesului să determine, prin semne exterioare, linia despărțitoare dintre 2 fonduri alăturate⁸⁸. Hotărâre judecătorească ce se va pronunța va avea efecte declarative de drepturi, deoarece judecătorul reconstituie hotarul dintre cele două fonduri.

În cazul acțiunii în grănițuire fiecare parte are rolul de reclamant și pârât pentru a se putea face delimitarea celor 2 fonduri.

Poate fi introdusă de către: proprietar, uzufructuar și de către posesor. De asemenea, ea poate fi îndreptată împotriva: proprietarului fondului limitrof, titularul unui alt drept real (uzufruct, uz, abitație, suprafață), detentorului precar dar cu introducerea proprietarului în cauză. Nu este admisibilă între coproprietarii aceluiasi fond.

Acțiunea în grănițuire este o acțiune reală-imobiliară, petitorie și imprescriptibilă. Ea nu se confundă cu acțiunea în *strămutare de hotare* care este o acțiune posesorie.

IX.1.3. *Acțiunea negatorie este acea acțiune reală prin care reclamantul cere instanței de judecată să stabilească, pe baza hotărârii ce o va pronunța, că pârâtul nu este titularul unui drept real uzufruct, uz, abitație, servitute sau suprafață asupra bunului aflat în proprietatea sa și să-l oblige să înceteze exercitarea lui nelegitimă.*

Este o acțiune reală petitorie și imprescriptibilă.

⁸⁷ Vz. CAP.VII

⁸⁸ C. Bârsan în op. cit., pag. 34

IX.1.4. *Acțiunea confesorie este acea acțiune în justiție prin care reclamantul cere instanței de judecată să stabilească prin hotărârea ce o va pronunța în cauză, că el este titularul unui drept real dezmembrământ ai dreptului de proprietate asupra bunului altuia și să-l oblige pe pârât (poate fi proprietarul sau altă persoană) să-i permită exercitarea lui deplină și netulburată.*

Este o acțiune petitorie și imprescriptibilă cât durează dezmembrământul.

IX.2. Acțiunea în revendicare. Aspecte generale.

IX.2.1. Noțiune.

Acțiunea în revendicare este aceea acțiune reală prin care reclamantul cere instanței de judecată să i se recunoască dreptul de proprietate asupra unui bun determinat și, pe cale de consecință, să-l oblige pe pârât la restituirea posesiei bunului

IX.2.2. Caractere.

— *Acțiune relă* deoarece poate fi introdusă împotriva oricărei persoane care încalcă dreptul de proprietate.

— *Acțiune petitorie* deoarece prin intermediul ei se pune în discuție însăși existența dreptului de proprietate. Reclamantul va fi obligat să facă dovada dreptului de proprietate pretins.

— *Acțiune imprescriptibilă*, oricât de mult **n** ar fi exercitată nu se stinge decât odată cu stingerea însuși a dreptului de proprietate pe care îl însoțește și-l apără. Conform art. 563 C.civ. dreptul la acțiunea în revendicare este imprescriptibil extinctiv, cu excepția cazurilor în care legea dispune altfel.

IX.2.3. *Calitate procesuală activă*. Poate fi introdusă de titularul dreptului de proprietate iar în cazul în care bunul litigios se află deținut în proprietate pe cote-părți, acțiune în revendicare este asimilată unui act de conservare ce nu trebuie încheiat respectând regula unanimității, fiind admisibilă promovarea acesteia împotriva unui terț de către un singur coindivizar⁸⁹, după cum statuează și art.

⁸⁹ D. Chirică, Posibilitatea exercitării acțiunii în revendicare de către un singur coindivizar, în Dreptul nr. 11/ 1998; pag 28

643 C.civ.

IX.2.4. *Efectele admiterii acțiunii în revendicare*⁹⁰

Instanța de judecată recunoaște existența dreptului de proprietate al reclamantului și îl obligă pe pârât să restituie bunul acestuia.

Bunul se restituie în natură și liber de orice sarcini constituite în favoarea terțelor persoane. Dacă bunul nu poate fi restituit în natură, paratul este obligat să-i plătească reclamantului un echivalent bănesc.

Dacă bunul revendicat a produs fructe, pârâtul, dacă a fost posesor de rea-credință va fi obligat să le restituie reclamantului, în natură sau prin echivalent. Atunci când a fost posesor de bună-credință are dreptul să păstreze fructele. Buna-credință încetează pe data introducerii acțiunii de către proprietar.

Pârâtul (de bună sau de rea credință) are dreptul la restituirea cheltuielilor necesare și utile pe care le-a făcut cu privire la bunul respectiv. Cheltuielile necesare se restituie în întregime, iar cele utile numai în limita sporului de valoare a bunului, stabilit la momentul obligării la restituire. Obligația de restituire a acestor cheltuieli se întemeiază pe principiul îmbogățirii fără justă-cauză. Cheltuielile de plăcere nu se restituie dar pârâtul poate să ridice acele lucrări fără a deteriora bunul respectiv.

IX.3. Revendicarea bunurilor imobile.

În acest context, potrivit reglementărilor Codului civil, trebuie să ținem seama de două reguli.

IX.3.1. *Acțiunea în revendicare, este, în principiu, imprescriptibilă.* Ea se stinge numai odată cu dispariția dreptului de proprietate, putând fi paralizată atunci când posesorul actual a dobândit proprietatea prin uzucapiune. Prin excepție, art. 561 Cod procedură civilă prevede că în cazul vânzării unui imobil la licitație publică, în cazul procedurii de urmărire silită, orice acțiune introdusă de cel ce se pretinde proprietarul acelui bun, se prescrie în termen de 5 ani, de la data punerii în executare a ordonanței de executare.

⁹⁰ C. Stătescu, C. Bârsan, op. cit., pag. 209-210

IX.3.2. *Proba dreptului de proprietate incumbă reclamantului.* Aceasta pentru că în favoarea pârâtului posesor operează o prezumție simplă de proprietate din faptul posesiei. Atât timp cât reclamantul nu face dovada dreptului său de proprietate, acțiunea în revendicare trebuie respinsă.

În cazul actelor juridice translativă sau constitutive de drepturi, revendicantul ar fi ținut să dovedească faptul că toți transmitătorii anteriori, din autor în autor, au avut calitatea de proprietar; ceea ce este adesea imposibil. *Proba tio diabolica sau proba diabolică*⁹¹).

În sistemul Cod. civ., singura dovadă deplină și absolută a dreptului de proprietate o constituie dobândirea prin uzucapiune.

Pentru diminuarea acestor dificultăți, practica judiciară a formulat niște reguli:

a) dacă, și reclamantul, și pârâtul au titluri scrise privind dreptul de proprietate asupra imobilului în litigiu, titluri ce provin de la autori diferiți, hotărârea se va pronunța în favoarea acelei părți care a dobândit bunul de la autorul al cărui drept este mai preferabil.

b) dacă cele două părți au câte un titlu ce provine de la același autor, se va acorda preferință celui care a îndeplinit primul cerințele de publicitate imobiliară. Dacă niciuna dintre părți nu a transcris titlul, se va da câștig de cauză persoanei care are titlul cu dată certă anterioară sau cu data cea mai veche.

c) atunci când numai reclamantul are titlu, acțiunea va fi admisă dacă titlul emană de la un terț și are dată certă anterioară posesiei pârâtului.

d) dacă niciuna dintre părți nu are titlu și nu poate face dovada uzucapiunii, se va da câștig de cauză celui care va dovedi o posesie mai caracterizată (mai îndelungată, neviciată, de bună – credință, etc.).

Prin *titluri* înțelegem toate actele juridice translativă de proprietate și cele declarative de drepturi, încheiate în formă scrisă.

MODULUL VIII-PUBLICITATEA IMOBILIARĂ

Capitolul X. CĂRȚILE FUNCiare

⁹¹ M. G. Rarincescu; op. cit. ;pag. 165

A. CONSIDERAȚII GENERALE

Prin noțiunea de publicitate imobiliară se înțelege” *totalitatea mijloacelor juridice prevăzute de lege prin care se reglementează, se evidențiază în mod public situația materială și juridică a imobilelor*⁹², *în vederea ocrotirii intereselor titularilor de drepturi reale imobiliare*”.

Publicitatea imobiliară întemeiată pe sistemul de evidență al cadastrului general are ca obiect înscrierea în cartea funciară a actelor și faptelor juridice referitoare la imobilele din același teritoriu administrativ și se realizează de către oficiile de cadastru și publicitate imobiliară, pentru imobilele situate în raza de activitate a acestora.

Deoarece operațiunile juridice având ca obiect transmiterea dreptului de proprietate asupra imobilelor sau constituirea unor drepturi reale imobiliare (uzufruct, uz, servitute, abitație, suprafață, etc.) au nevoie de o *certitudine juridică*, s-a simțit nevoia creării a diferite sisteme de publicitate imobiliară, cu scopul principal de a face cunoscut terților interesați modificările survenite în regimul juridic al acestor bunuri.

În dreptul civil român, în materia actelor juridice (prin urmare și în materia actelor juridice translativ de proprietate imobiliară, constitutive sau translativ de alte drepturi reale imobiliare) operează principiul relativității efectelor actelor juridice, potrivit căruia un act juridic are efecte depline numai între părți și succesorii acestora în drepturi⁹³. Toate celelalte persoane care nu au participat la încheierea acestor acte juridice au calitatea de terți iar înțelegerea părților li se impune ca realitate juridică.

Dar, din diverse motive, este posibil ca anumite categorii de persoane să aibă interes să desființeze un anumit act juridic sau, pur și

⁹² A se vedea, pentru definiții mai cuprinzătoare și pentru descrierea mai detaliată a sistemelor de publicitate imobiliară, precum și a istoricului acestora, L.Pop, "Dreptul de proprietate și dezmembrămintele sale" Ed.Lumina Lex, București, 2001, p. 269 și urm., C.Bârsan, "Drept Civil.Drepturile reale principale", Ed.ALLBeck, București, 2002, p.339 și urm., I.Albu, "Curs de Drept Funciar" Litografia și Tipografia Înv.ământului, București, 1957, p.342.

⁹³ A se vedea C.Bârsan, op.cit., idem.

simplic, să îi ignore efectele. Tocmai din dorința prevenirii unor astfel de situații, au fost organizate sistemele de publicitate imobiliară, care fac ca actul juridic ce transmite dreptul de proprietate sau alte drepturi reale asupra imobilelor sau constituie drepturi reale să fie opozabil *erga omnes* adică să fie respectat de către orice persoană.⁹⁴

Obiectivele publicității imobiliare.

Prin organizarea publicității imobiliare se tinde la realizarea următoarelor scopuri:

1.1.6. de a da o cât mai mare siguranță drepturilor reale existente, precum și transmisiunilor imobiliare prin aducerea situației juridice a acestor bunuri la cunoștința terților interesați;

1.1.7. de a constitui o evidență clară și cuprinzătoare a tuturor bunurilor imobile în scopul utilizării și exploatării lor cât mai eficiente;

1.1.8. de a permite organelor statale să exercite un control riguros și permanent referitor la schimbările care se produc în situația materială (împărțeli, schimbări de destinație, adăugiri, dezmembrări, etc.) și în situația juridică a imobilelor (transmisiuni, grevări cu sarcini, etc.) **95**

g) Sisteme de publicitate imobiliară

Pe teritoriul actual al României au existat mai multe sisteme de publicitate imobiliară, datorate condițiilor istorice care au supus diverse regiuni unor legislații diferite. Astfel, în mod tradițional, pe teritoriul țării au existat două sisteme de publicitate imobiliară principale și două intermediare.

1. Sistemul de publicitate al *registrelor de transcripțiuni și inscripțiuni*, reglementat de Codul Civil și de Codul de Procedură Civilă, aplicabil în Vechiul

Regat (Muntenia, Moldova, Oltenia și Dobrogea) **96**.

⁹⁴ L.Pop, op.cit., p.270, C.Bârsan, op.cit. idem.

⁹⁵ A se vedea Tr.Ionașcu, S.Brădeanu, „Drepturile reale principale în Republica Socialistă România” Edit. Academiei, București, 1978, p.206 și urm., L.Pop., op.cit., p. 269-270, I.Albu, op.cit., p. 370.

⁹⁶ Inspirat dintr-o lege belgiană și din noțiunile de publicitate funciară ale Codului

2. Sistemul *cărții funciare*, reglementat de D.L.115/1938⁹⁷ pentru

Transilvania și Banat, D.L.511/1938⁹⁸ pentru Bucovina, L.241/1947⁹⁹, aplicabil în

Transilvania, Crișana, Banat, nordul Bucovinei (sistemul publicității reale).

3. Sistemul intermediar al *cărților de publicitate funciară*, reglementat prin

L.242/1947¹⁰⁰ aplicabil în câteva comune din județul Ilfov.

4. Sistemul intermediar al *cărților de evidență funciară*, reglementat prin L.163/1946¹⁰¹.

Civil Francez, acest sistem este bazat pe principiul publicității personale; în fiecare localitate era deschis câte un rol pentru fiecare proprietar, unde se treceau toate pământurile și clădirile sale. Identificarea topometrică era relativă, fiind bazată pe stabilirea locației unui teren prin arătarea vecinătăților sale (nord, sud, est, vest) fapt care îl facea greu de urmărit în ceea ce privește transmiterea proprietăților de la o persoană la alta și inexact. De exemplu, pentru a transmite un drept de proprietate asupra unui teren, trebuiau cunoscuți toți proprietarii succesivi ai imobilului și cercetate, la rolurile acestora, transmisiunile făcute și sarcinile constituite de către ei. Omiterea unui singur proprietar anterior avea ca efect o posibilă cunoaștere eronată a situației juridice a terenului de către cumpărător, mai ales când proprietarul omis a făcut transmisiuni sau a constituit sarcini importante (a se vedea L.Pop., op.cit., p.273) Mai mult, nu erau supuse transcrierii transmisiunile succesoriale (legală și testamentară), partajurile între coproprietari, dacă imobilul revenea unuia dintre ei, uzucapiunea, accesiunea imobiliară.

⁹⁷ Decretul-Lege nr.115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la Cărțile funciare, publicat în M.Of. nr. 95 din 27 aprilie 1938

⁹⁸ Decretul -Lege nr.511/1938 pentru punerea în aplicare a D.L.115/1938 în Bucovin, publicat în M.Of. nr. 240/15 octombrie 1938.

⁹⁹ Legea 241/1947 pentru punerea în aplicare a dispozițiilor D.L.115/1938 la nivelul întregii țări, publicată în M.Of. nr. 157 din 12 iulie 1947.

¹⁰⁰ Legea nr.242 din 12 iulie 1947 pentru transformarea cărților funciare provizorii în cărți de publicitate imobiliară, publicată în M.Of. nr.157 din 12 iulie 1947.

¹⁰¹ Legea 163 din 14 martie 1946 pentru înlocuirea și refacerea cărților funciare distruse, sustrate sau pierdute din cauza războiului, publicată în M.Of. nr.152 din

Prin apariția L.7/1996¹⁰² se prevedea în art. 72 alin.2 al acestei legi că noul sistem de cărți funciare reglementat de acest act normativ, destinat a fi utilizat în întreaga țară, să fie aplicabil odată cu finalizarea lucrărilor cadastrale și a noilor registre de publicitate imobiliară pe teritoriul administrativ unui județ, urmând ca în acel moment, să își înceteze aplicabilitatea vechile reglementări amintite mai sus, privitoare la publicitatea imobiliară. În momentul în care în toate județele aceste lucrări ar fi fost finalizate, legea urma să se aplice integral în toată țara.

Având în vedere că aceste operațiuni tehnice nu au fost încă finalizate, printr-o discutabilă decizie, Ministerul Justiției a generalizat aplicarea acestui sistem la nivelul întregii țări¹⁰³.

Ulterior, Legea cadastrului și a publicității imobiliare a suferit numeroase modificări prin Ordonanța de Urgență nr. 41/2004¹⁰⁴, aprobată cu modificări prin Legea nr. 499 /2004¹⁰⁵, și prin Titlul XII din Legea 247/2005¹⁰⁶. Legea cadastrului și a publicității imobiliare a mai fost modificată și completată prin Legea 329/2009, Ordonanța de Urgență nr. 64/2010, aprobată cu modificări și completări prin Legea 133/2012, legea nr. 170/2010, Legea nr. 71/2011, Ordonanța de Urgență nr. 81/2011, aprobată cu modificări prin Legea nr. 219/2012, Legea nr. 60/2012 privind aprobarea Ordonanței de Urgență nr. 79/2011, Ordonanța de Urgență nr. 16/2012, aprobată cu modificări prin Legea nr. 132/2012, Legea nr. 76/2012 pentru

14 martie 1946.

Legea cadastrului și a publicității imobiliare, publicată în M.Of. nr. 61 din 26 martie 1996.

¹⁰³ Ordinul ministrului de stat, ministrul justiției nr.1330/C/25.05.1999, nepublicat.

¹⁰⁴ Ordonanța de Urgență nr.41 din 27 mai 2004 pentru modificarea și completarea Legii cadastrului și publicității imobiliare nr.7/1996, publicată în M.Of. nr.509 din 7 iunie 2004.

Legea nr.499 din 12 noiembrie 2004 privind aprobarea O.G. nr.41/2004 pentru modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, publicată în M.Of. nr.

¹⁰⁶

punerea în aplicare a legii nr. 134/2010, Ordonanța de Urgență nr. 44/2012, aprobată prin Legea nr. 206/2012, precum și prin Legea nr. 187/2012 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 286/2009. Cea mai importantă modificare a Legii 7/1996 este înființarea Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară care preia activitatea privind publicitatea imobiliară de la Ministerul Justiției.

B. CĂRȚILE FUNCiare

I. Cadastrul general

Potrivit art. 1 alin. 1 din Legea 7/1996, cadastrul general este definit ca fiind sistemul unitar și obligatoriu de evidență tehnică, economică și juridică a tuturor imobilelor de pe întreg teritoriul țării.

Prin imobil se înțelege una sau mai multe parcele alăturate, cu sau fără construcții, aparținând aceluiași proprietar, iar prin parcelă, în sensul legii, se înțelege suprafața de teren cu aceeași categorie de folosință.

La nivelul fiecărei comune, oraș și municipiu există câte un Registru funciar (cadastru general-cf. L.7/1996), format din totalitatea cărților funciare privitoare la imobilele din respectiva unitate administrativ-teritorială. Dacă o comună este alcătuită din două sau mai multe sate, cărțile funciare se numerotează pe sate, fiecare având câte un registru funciar propriu.

Cărțile funciare se țin într-un singur exemplar la biroul teritorial de cadastru și publicitate imobiliară înființat la nivelul unităților-administrativ teritoriale.

Documentele tehnice ale cadastrului general care se întocmesc la nivelul comunelor orașelor și municipiilor sunt¹⁰⁷:

a) Registrul cadastral al imobilelor

— Indexul alfabetic al proprietarilor.

— Registrul cadastral al proprietarilor

— Planul cadastral și anexele la partea I a cărții funciare.

cărți funciarese numerotează de la 1 la *n* pentru fiecare

¹⁰⁷ A se vedea, pentru dezvoltări, L.Pop, op.cit.,p. 278-279,292-293, C.Bârsan, op.cit.,p.348-350.

localitate în parte.

planul cadastral cuprinde toate parcelele dintr-o localitate cu arătarea numărului topografic al fiecăruia. Orice schimbare în întinderea unei parcele se va evidenția pe planul cadastral în temeiul schiței prezentate de părți.

registru de intrare – utilizat pentru înregistrarea cererilor de înscriere (intabulare, intabulare provizorie, notare). Ordinea înregistrărilor cererilor constituie criteriul după care se stabilește rangul înscrierilor în cartea funciară.

registru alfabetic al proprietarilor cuprinde numele și prenumele proprietarilor, cu indicarea, în dreptul fiecăruia, a numărului de carte funciară în care sunt înscrși.

repertoriul parcelar – cuprinde numărul topografic al parcelelor, numărul planșei din plan pe care se află fiecare parcelă, precum și numărul cărții funciare în care sunt înscrise.

fișa centralizatoare, partida cadastrală pe proprietari și pe categorii de folosință.

Cunoscând una din datele cuprinse în cartea funciară (al cărei cuprins va fi dezvoltat infra.) se poate găsi cu ușurință orice altă informație legată de un imobil.

De ex: cunoscând numărul topografic, prin consultarea registrului parcelar se află numărul de carte funciară. Sau, știind adresa imobilului, se va căuta numărul de carte funciară corespunzător poziției din fișa centralizatoare pe adrese.

II. Cuprinsul cărții funciare

Cartea funciară este un înscris în care sunt evidențiate situația materială și situația juridică a imobilelor, în mod public, prin înscrierea tuturor actelor și faptelor juridice referitoare la aceste bunuri.¹⁰⁸ Cartea funciară este axată, ca și sistem de publicitate, pe situația imobilelor, fiind un sistem real de publicitate imobiliară¹⁰⁹.

Cartea funciară propriu-zisă este alcătuită dintr-un titlu și trei

¹⁰⁸ M.Nicolae, op.cit.,p.258, L.Pop, op.cit.,p. 293

¹⁰⁹ A se vedea I.Albu, op.cit.,p.48.

părți (Îl.2 – 4):

Titlul cărții funciare

Cuprinde numărul cărții funciare (Numărul de C.F.); biroul teritorial de care aparține și denumirea localității în care este situat imobilul.

De exemplu: Un imobil este identificat, conform titlului, în C.F. nr. 197.915 Cluj-Napoca.

Exemplul nr. 2, Teren identificat în C.F. nr. 957 comuna Dumitra, sat Cepari. II.2 Partea I (Foaia A – foaia de avere)

Servește la descrierea imobilului și este formată din următoarele rubrici: A. Partea I, referitoare la descrierea imobilelor, care va cuprinde:

7) numărul de ordine și cel cadastral al imobilului;

8) suprafața imobilului, destinația, categoriile de folosință și, după caz, construcțiile;

9) planul imobilului cu vecinătățile, descrierea imobilului și inventarul de coordonate al amplasamentului, pentru fiecare imobil în parte, care constituie anexa la partea I.

a) Numărul de ordine. Un număr de ordine semnifică, din punct de vedere al cărții funciare, un imobil, notat în C.F. sub forma +.

Imobilul este entitatea de referință a înscrierilor în cartea funciară. El este definit în art. 876 alin. (3) C.civ. ca fiind „*una sau mai multe parcele de teren alăturate, indiferent de categoria de folosință, cu sau fără construcții, aparținând aceluiași proprietar, situate pe teritoriul unei unități administrativ-teritoriale și care sunt identificate printr-un număr cadastral unic*”.

Corpul de proprietate alcătuit din mai multe parcele se notează cu un număr roman, după care urmează arătarea fiecărei parcele. Corpul funciar alcătuit dintr-o singură parcelă se notează cu semnul crucii. (a se vedea supra.)

De ex. În schema de mai jos avem un corp de proprietate format din teren și clădire.

*

Nr. ordine	Nr. top.	Descrierea imobilului	Suprafața
1.	969 975/2	Teren intravilan Casă și grădină	720 m ² m ²

b) numărul cadastral al imobilului. Spre deosebire de numărul de carte funciară, acordat administrativ, ce se poate modifica prin înstrăinarea terenului unui alt proprietar, numărul cadastral rămâne în esență neschimbat, fiind calculat prin ridicare în plan și prin procedee topografice în momentul în care un întreg sistem de carte funciară este creat într-o zonă.

Conform art.879 C.civ. imobilul înscris în cartea funciară poate fi modificat prin alipiri sau dezlipiri:

Alipirea – se realizează de regulă prin unirea mai multor parcele într-un corp de proprietate, prin adăugarea unei noi parcele la un corp de proprietate sau prin mărirea suprafeței unei parcele¹¹⁰.

Pot fi unite în același corp de proprietate:

— Parcelele situate una lângă alta, indiferent de cultură, dacă aparțin aceleiași proprietar

— Parcelele situate în locuri diferite, dacă au aceeași destinație economică (ramură de cultură)

— Toate parcelele unui proprietar, indiferent de așezarea lor și de felul de cultură¹¹¹. *De ex. În schița de mai sus, cele două imobile au devenit un corp de proprietate.*

Dezlipirea – are loc atunci când se desparte sau se desprinde o parcelă de la un imobil ori se micșorează întinderea unei parcele. Dezlipirea unui imobil sau a unei părți dintr-un imobil se face împreună cu sarcinile care grevează imobilul, iar imobilul grevat de sarcini nu poate fi alipit la un alt imobil, ci va forma un imobil separat.

În cazul alipirilor și dezlipirilor se vor efectua, dacă este cazul, operațiuni de *transcriere și reînscrisiere*.

¹¹⁰ Pentru dezvoltări, a se vedea L.Pop, op.cit.,p. 280, 295-296.

¹¹¹ A se vedea L.Pop. op.cit.p. 280

Transcrierea se face când o parcelă este trecută dintr-o carte funciară în altă carte funciară. Dacă se transcrie o parte dintr-o parcelă într-o altă carte funciară, restul se înscrie în vechea carte funciară, cu arătarea noului număr și a întinderii terenului. Atunci când toate parcelele înscrise într-o carte funciară au fost transcrise, această carte funciară se va închide și nu va mai putea fi redeschisă pentru noi înscrieri.

Reînscrierea se realizează când o parcelă se dezlipește și se trece în aceeași carte funciară ca un corp de proprietate de sine stătător sau ca o parcelă a altui corp de proprietate¹¹².

Dacă, de exemplu, terenul intravilan de sub A, 1 identificat cu nr. top.969 va fi partajat, noile parcele vor fi:

969/1 teren intravilan în suprafața de 300 m². 969/2 teren intravilan în suprafață de 420 m².

În ipoteza în care vor fi doi proprietari distincți, parcela de sub nr. top. 969/2 va fi transcrisă într-o nouă carte funciară.

Dacă dezlipim din nou al doilea teren rezultat, vom avea: 969/2/1 teren intravilan, în suprafață de 220 m²

969/2/2 teren intravilan, în suprafață de 200 m².

Dacă proprietarul celui de-al doilea teren (969/2/2) este diferit de vechiul proprietar, acest teren va „pleca” într-o nouă carte funciară, cu un nou nr. C.F. Numărul topografic va rămâne cel rezultat în urma dezlipirii (969/2/2).

În cazul unei clădiri cu mai multe apartamente, fiecare proprietatea unei alte persoane, vor exista în general două tipuri de carte funciară:

— Carte funciară colectivă – care va avea de ex.nr. top.957/S (S-însemnând suprafață)

— Cărți funciare individuale pe fiecare apartamentare vor avea de ex. Nr. top. 957/S/n (unde n-numărul apartamentului, exprimat în cifre romane). De ex. 957/S/XXXVIII reprezintă nr. top. al apartamentului nr. 38.

¹¹² A se vedea L.Pop, op.cit.p.296, M.Nicolae, op.cit.p. 298-330.

c) descrierea imobilului

Imobilul se descrie ținându-se cont de următoarele aspecte:
adresă, stradă, categoria de folosință, vecinătăți (dacă este cazul)

Nr. or dine	Nr. top.	Descrierea imobilului	pra
1.	96 9/2/2	Casă situată pe str. Reșița, nr. 15, cu fundatie de beton, pereți de cărămidă, acoperiș de țiglă. compusă din trei camere, debara, hol, antreu. bucătărie, două băi, una pivniță. Grădina	0 00

Sau

Nr. or dine	Nr. top.	Descrierea imobilului	pra
1.	10 45/S/ XCII	Apartament situat pe str. Republicii nr. 17, ap.92, compus din una camera, baie, bucătărie, hol, un balcon, în suprafața utila de 37, 50 m ² , cu părți indivize comune de 1, 23456 parte, cu teren în folosință în cota de 15/1.500 – a parte din c.f. colectiv nr. 23456 Zalău	50

d) suprafața

Este exprimată în hectare și metri pătrați, dar în cărțile funciare
vechi vom întâlni unități de măsură ca stânjenu pătrat (stjp) sau
jugărul (jugh).

1 jug = 5755 m² (57 de ari și 55 m²)

1stjp = 3, 59 m² aprox.3, 60 m²

1 jugh = 1.600 stjp

II.3 Partea a II-a (Foaia de proprietate)

Cuprinde numele proprietarului; actul sau faptul juridic care

constituie titlul dreptului de proprietate, precum și menționarea înscrisului pe care se întemeiază acest drept; strămutările proprietății; dreptul de administrare, dreptul de concesiune și dreptul de folosință cu titlu gratuit, corespunzătoare proprietății publice; servituțile constituite în folosul imobilului; faptele juridice, drepturile personale sau alte raporturi juridice, precum și acțiunile privitoare la proprietate; recepția propunerii de dezmembrare ori de comasare și respingerea acesteia, respingerea cererii de recepție și/sau de înscriere, în cazul imobilelor cu carte funciară deschisă; obligații de a nu face; interdicțiile de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, comasare, construire, demolare, restructurare și amenajare; clauza de inalienabilitate a imobilului, potrivit art. 628 alin. (2) din Codul civil și clauza de insesizabilitate, potrivit art. 2.329 alin. (3) din Codul civil; orice modificări, îndreptări sau însemnări ce s-ar face în titlu, în partea I s-au a II-a a cărții funciare, cu privire la înscrierile făcute.

De exemplu:

b) Foaia de Proprietate

	Intrat în baza sentinței civile nr. 785/2001 a Judecătoriei C de moștenire și partaj, bun propriu, inch. 3456/200 l-o.f., în favoarea IONESCU GEORGE-minor
2.	În baza antecontractului de vânzare-cumpărare nr. 21/13.0 notează promisiunea de vânzare a imobilului în favoarea lui
3.	PETRUȘAN PETRU și
4.	PETRUȘAN MAGDALENA

II.4 Partea a III-a (Foaia de sarcini)

Această parte a cărții funciare cuprinde: dreptul de suprafață, uzufruct, uz, abitație, servituțile în sarcina fondului aservit, ipoteca și privilegiile imobiliare, precum și locațiunea și cesiunea de creanță; faptele juridice, drepturile personale sau alte raporturi juridice, precum și acțiunile privitoare la drepturile reale înscrise în această parte; sechestrul, urmărirea imobilului sau a veniturilor sale; orice modificări, îndreptări sau însemnări ce s-ar face cu privire la

înscriserile făcute în această parte.

Tot în această parte se notează acțiunile privitoare la drepturile reale înscrise în această parte, sechestrul, urmărirea silită a imobilului sau a veniturilor sale, orice modificări, îndreptări sau însemnări ce s-ar face cu privire la înscriserile făcute în această parte.

III. Principiile cărților funciare

A. Principii de carte funciară proprii D.L.115/1938

1. Principiul efectului constitutiv de drepturi reale al înscrierii în cartea funciară. Conform art. 17 – 18 din D.L.115/1938, drepturile reale cu privire la imobile pot fi constituite, modificate sau stinse numai prin înscriere în cartea funciară. Astfel, din punct de vedere al cărții funciare, *numai înscrierea* în aceasta creează un drept real și îl face opozabil față de terți.

Ca excepție, conform art.26 din lege, drepturile reale imobiliare care se dobândesc fără înscriere în cartea funciară în următoarele cazuri sunt: dobândirea prin succesiune legală sau testamentară, accesiunea, vânzarea silită și exproprierea.

Totuși, pentru ca titularul unui drept real dobândit în aceste cazuri să poată dispune de el trebuie să îl înscrie în cartea funciară, de abia după această operațiune putând să încheie acte de transmisiune sau grevare a bunului.

B. Principii de carte funciară proprii Codului civil

1. Principiul publicității integrale a drepturilor reale. Potrivit art.885 alin. (1) din Noul Cod Civil, drepturile reale imobiliare trebuie să fie înscrise în cartea funciară, pentru a deveni opozabile terților sau pentru ca titularii lor să poată dispune de ele. Pe vechea reglementare înscrierea în cartea funciară avea ca singur scop asigurarea opozabilității dreptului real înscris, fără ca această înscriere să fi afectat transmiterea dreptului de la o parte la alta. În reglementarea Noului Cod Civil însă înscrierea în cartea funciară a dreptului real afectează însăși transmiterea acestuia.

Potrivit art. 888 C.civ., dreptul de proprietate și celelalte drepturi reale asupra unui imobil se vor înscrie în cartea funciară pe baza actului prin care s-a constituit ori s-au transmis, dar numai *prin*

act autentic.

Ca excepție, drepturile reale imobiliare care sunt opozabile terților fără înscriere în cartea funciară în următoarele cazuri sunt: dobândirea prin succesiune, accesiunea naturală, vânzarea silită și expropriere pentru cauză de utilitate publică, precum drepturile dobândite în alte cazuri expres prevăzute de lege. În privința drepturilor reale imobiliare dobândite în aceste cazuri nici transmiterea dreptului nu este condiționată de înscrierea în cartea funciară.

Totuși, pentru ca titularul unui drept real dobândit în aceste cazuri să poată dispunde de el trebuie să îl înscrie în cartea funciară, de abia după această operațiune putând să încheie acte de transmisiune sau grevare a bunului (art. 887 alin. (3) C.civ.).

Este de reținut faptul că în cazul vânzării silite, dacă urmărirea imobilului nu a fost în prealabil notată în cartea funciară, drepturile reale astfel dobândite nu vor putea fi opuse terților dobânditori de bună-credință.

C. Principii de carte funciară comune D.L.115/1938, Legii nr. 7/1996 și Codului civil

1. Principiul priorității¹¹³. Potrivit dispozițiilor art.31 din D.L.115/1938 și al art. 891 C.civ., înscrierile în cartea funciară produc efecte față de terți de la data înregistrării cererilor de înscriere. Ordinea înregistrării cererilor determină sau stabilește rangul înscrierii (*qui prior tempore potior jure*).

Astfel, primul care solicită înscrierea este și primul titular al dreptului înscris, chiar dacă titlul său are o dată posterioară.

Dacă mai multe cereri de înscriere a drepturilor reale au fost depuse deodată la biroul teritorial, ele vor primi provizoriu același rang, urmând ca instanța să hotărască asupra rangului fiecăreia.

Dacă au fost depuse deodată mai multe cereri având ca obiect înscrierea mai multor drepturi de ipotecă asupra aceluiași imobil, ele vor primi adevăratul rang.

¹¹³ A se vedea L.Pop, op.cit,p.298-299, C.Bârsan, op.cit,p.351.

Excepții de la acest principiu:

— În cazul drepturilor reale opozabile terților fără înscrierea în cartea funciară (dobândite prin succesiune, accesiune, vânzare silită și uzucapiune).

— Cel care a fost îndreptățit, printr-un act juridic valabil încheiat, să înscrie un drept real în folosul său poate cere radierea din cartea funciară a unui drept concurent sau, după caz, acordarea de rang preferențial față de înscrierea efectuată de altă persoană, însă numai dacă sunt întrunite următoarele 3 condiții: a) actul juridic în temeiul căruia se solicită radierea sau acordarea rangului preferențial să fie anterior aceluia în baza căruia terțul și-a înscris dreptul; b) dreptul reclamantului și cel al terțului dobânditor să provină de la un autor comun; c) înscrierea dreptului în folosul reclamantului să fi fost împiedicată de terțul dobânditor prin violență sau viclenie, după caz. (art. 892 alin. (1) C.civ.)

2. Principiul forței probante a înscrierilor de drepturi reale. Principiul este consacrat în art.900 – 901 C.civ., asemănătoare cu art 32 – 33 din D.L.115/1938.

Astfel:

— Cuprinsul cărții funciare, în afara îngrădirilor și excepțiilor legale, se consideră exact numai în folosul acelei persoane care, în virtutea unui act juridic cu titlu legal, a dobândit cu bună credință un drept real înscris în cartea funciară. În sensul legii, dobânditorul este de bună credință dacă, la data înregistrării cererii de înscriere a dreptului său, nu a fost notată nicio acțiune prin care se contestă cuprinsul cărții funciare, sau dacă din titlu transmițătorului și din cuprinsul cărții funciare nu reiese vreo neconcordanță între aceasta și situația juridică reală.

— Dacă un drept s-a radiat din cartea funciară, se prezumă că acel drept nu există.

Totuși efectul de opozabilitate al înscrierilor în cartea funciară nu funcționează în ceea ce privește suprafața terenurilor, destinația, categoria de folosință, valoarea sau alte asemenea aspecte, precum și în cazul existenței unor restricții aduse dreptului de proprietate prin

expropriere, prin raporturile de vecinătate, prin diverse prevederi legale privind protecția ecologică, sau sistematizarea localităților.

3. Principiul relativității înscrierilor în cartea funciară. Conform acestui principiu, înscrierile în cartea funciară se pot face, în principiu, numai împotriva antecesorului tabular, adică a persoanei care este deja înscrisă în cartea funciară.

Prin urmare, înscrierea unui drept în cartea funciară se poate face numai:

— Împotriva aceluia care, la înregistrarea cererii, era titular al dreptului asupra căruia înscrierea urmează a fi făcută.

— Împotriva aceluia care, înainte de a fi înscris, și-a grevat dreptul, dacă amândouă înscrierile se fac deodată.

În cazul în care mai multe persoane și-au cedat succesiv una celeilalte dreptul real asupra unui imobil, iar înscrierile nu s-a efectuat, ultimul proprietar va putea cere înscrierea dobândirilor succesive odată cu aceea a dreptului său, având însă obligația să dovedească cu înscrisuri originale întreg șirul actelor juridice pe care se întemeiază înscrierile.

— Principiul disponibilității. Potrivit acestui principiu, consacrat de art. 28 alin. (4) din Legea nr. 7/1996, republicată, înscrierile în cartea funciară se pot face doar la cererea persoanei îndreptățite, la cererea creditorilor acesteia prin acțiune oblică sau, în cazurile expres prevăzute de legislația în vigoare, la cererea autorităților publice competente, cu excepția cazurilor în care legea prevede înscrierea din oficiu. Încălcarea acestui principiu se sancționează cu nulitatea absolută a înscrierii, aceasta putând fi înlăturată fie prin cererea de reexaminare formulată în baza art. 31 din Legea nr. 7/1996, fie pe calea acțiunii în rectificare prevăzută de art. 908 C.civ.

— Principiul specialității înscrierilor în cartea funciară. Conform principiului specialității, toate înscrierile în cartea funciară trebuie să fie precise și complete, înlăturând astfel dubiile care s-ar

putea naște în legătură cu felul, obiectul sau înțelesul lor.¹¹⁴

IV. Înscrierile în Cartea Funciară

Conform dispozițiilor conținute de art 24 alin. (1) din Legea 7/1996, înscrierile în cartea funciară sunt de trei feluri: *intabularea*, *înscrierea provizorie* și *notarea*.

Intabularea. Potrivit art. 890 C.civ. intabularea este înscrierea prin care un drept real se transmite sau se constituie cu titlu definitiv, de la data înregistrării cererii de înscriere. *Devine opozabilă față de terți* de la data înregistrării cererii de înscriere¹¹⁵.

Intabularea stingerii unui drept se numește *radiere*.

Cererea de intabulare se depune la biroul de carte funciară, adăugându-i-se, *obligatoriu*, înscrisul constatator al actului sau faptului juridic a cărui intabulare se cere, în original sau în copie legalizată.

Registratorul de carte funciară este obligat să verifice dacă înscrisul a cărui intabulare se cere îndeplinește condițiile impuse de lege pentru efectuarea acestor operațiuni, fiind astfel o adevărată activitate jurisdicțională care se concretizează în încheierea motivată de admitere sau de respingere a cererii de intabulare, supusă unei plângeri ce se poate depune în termen de 15 zile de la comunicare de către persoana interesată la biroul teritorial. Plângerea se soluționează de judecătoria în a cărei rază de competență teritorială se află imobilul, iar hotărârea primei instanțe poate este supusă apelului și recursului.¹¹⁶

Înscrierea provizorie. Reprezintă operațiunea prin care transmiterea, constituirea, modificarea sau stingerea unui drept real imobiliar devine opozabilă față de terți *sub condiția și în măsura*

¹¹⁴ A se vedea Valeriu Stoica, Drept civil. Drepturile reale principale, editura C.H.Beck, București, 2013, p. 453

¹¹⁵ A se vedea, pentru amănunte, L.Pop, op.cit.p. 283, 301, I.Albu, op.cit.p. 428, C.Bârsan, op.cit.p. 352353, precum și art. 89 din Regulamentul de organizare și funcționare al birourilor de carte funciară

¹¹⁶ A se vedea C.Bârsan, op.cit.p. 353.

*justificării ei*¹¹⁷.

Se realizează în următoarele situații:

— Dobândirea unor drepturi reale este afectată de o condiție suspensivă

— Când se solicită intabularea unui drept real în temeiul unei hotărâri judecătorești ce nu este irevocabilă;

— Dacă se dobândește un drept tabular înscris anterior provizoriu în cartea funciară;

— În cazul în care debitorul consemnează sumele pentru care a fost înscrisă ipoteca sau un privilegiu imobiliar care grevează imobilul;

— Dacă pentru soluționarea cererii sunt necesare înscrisuri suplimentare, care însă nu aduc atingere fondului dreptului ce se cere a fi înscris și nu fundamentează noi capete de cerere.

Nejustificarea unei înscrieri provizorii atrage, la cererea celui interesat, radierea ei și a tuturor înscrierilor care s-au făcut condiționat de justificarea acesteia.

Notarea. Este acea înscriere în cartea funciară care are ca obiect menționarea existenței unor drepturi personale, fapte sau raporturi juridice strâns legate de drepturile intabulate și de titularii lor, pentru a le face opozabile terților sau a le aduce la cunoștința acestora în scop de informare.

Exemplu: minoritatea, punerea sub interdicție, promisiunea de înstrăinare a imobilului, sechestrul asupra bunului imobil, etc.

V. ACȚIUNILE DE CARTE FUNCİARĂ

A. Acțiunea în prestație tabulară.

I. Acțiunea în prestație tabulară conform, D.L. 115/1938

Potrivit Legii cărților funciare, înscrierile în cartea funciară au efect constiutiv de drepturi. Astfel, deși s-a încheiat un act translativ sau constitutive de drepturi, efectul său se produce numai în urma înscrierii în cartea funciară¹¹⁸.

¹¹⁷ C.Bârsan, ibidem.

¹¹⁸ Pentru detalii asupra acțiunii în prestație tabulară, a se vedea L.Pop, op.cit.p. 284-285

Prin urmare, cel care s-a obligat la constituirea, transmiterea sau modificarea unui drept real imobiliar este obligat să predea înscrisurile necesare pentru intabularea în cartea funciară. În cazul în care refuză acest lucru, la cererea persoanei îndreptățite, instanța va pronunța o hotărâre judecătorească care, rămasă definitivă, va înlocui înscrisurile necesare pentru intabularea dreptului sau radierea sa.

Acțiunea în prestație tabulară poate fi introdusă și împotriva unei terțe persoane, înscrise în cartea funciară, dacă sunt îndeplinite următoarele condiții:

— Cel ce cere prestația tabulară să fie în posesia imobilului la data la care terțul a contractat cu vânzătorul.

— Actul juridic în baza căruia se cere prestația tabulară să fie încheiat anterior actului terțului.

— Terțul să fi dobândit bunul cu rea-credință sau cu titlu gratuit¹¹⁹.

Acțiunea în prestație tabulară poate fi introdusă oricând, fiind o acțiune imprescriptibilă.

2. Acțiunea în prestație tabulară conform Codului civil

Potrivit art. 896 C.civ., cel care s-a obligat să strămute, să constituie în folosul altuia un drept real asupra unui imobil, este dator să-i predea toate înscrisurile necesare pentru înscrierea acelui imobil, la fel fiind și în ipoteza în care un drept înscris în cartea funciară se stinge, caz în care titularul este obligat să predea celui îndreptățit înscrisurile necesare radierii.

În cazul în care cel obligat nu predă înscrisurile, se va putea cere instanței judecătorești să dispună înscrierea¹²⁰, hotărârea instanței suplinind astfel consimțământul părții care avea obligația să predea înscrisurile necesare înscrierii.

Conform art. 896 alin. (1) teza a II-a C.civ., dreptul la acțiune este prescriptibil în condițiile legii.

Acțiunea în prestație tabulară poate fi îndreptată și împotriva

¹¹⁹ A se vedea C.Bârsan, op.cit, p.354-355

¹²⁰ Ibidem, L.Pop, op.cit.,p. 305.

unui terț, în situația în care dobânditorul anterior cere instanței să acorde înscrierii sale un rang preferențial față de înscrierea efectuată la cererea unui terț, care a dobândit ulterior imobilul cu titlu gratuit sau care a fost de rea credință la încheierea actului¹²¹. Acțiunea în prestație tabulară cu caracter special se prescrie în termen de 3 ani de la data cererii de înscriere a dreptului în folosul său de către terț, cu excepția cazului în care dreptul la acțiune al reclamantului contra antecesorului tabular s-a prescris mai înainte.¹²²

B. Acțiunea în rectificarea înscrierilor în cartea funciară

Rectificarea înscrierilor în cartea funciară are ca obiect înlăturarea neconcordanțelor care pot exista între înscrierile în cartea funciară și situația juridică reală a imobilului.¹²³ Prin *rectificare* se înțelege radierea, îndreptarea sau menționarea înscrierii oricărei operațiuni, susceptibilă de a face obiectul unei înscrieri în cartea funciară. Dacă însă se tinde la schimbarea unor aspecte tehnice ale imobilului, schimbare care nu afectează esența dreptului care poartă asupra aceluși imobil, se utilizează operațiunea de *modificare*.

Spre deosebire de modificarea cărții funciare, care se poate cere doar de proprietarul imobilului, cererea de rectificare poate fi introdusă de orice persoană interesată în următoarele cazuri (art.908 C.civ.):

1. Înscrierea sau încheierea nu este valabilă ori actul în temeiul căruia a fost efectuată înscrierea a fost desființat, în condițiile legii, pentru cauze ori motive anterioare sau concomitente încheierii ori, după caz, emiterii lui;

2. dreptul înscris a fost greșit calificat;

3. nu mai sunt întrunite condițiile de existență a dreptului înscris sau au încetat efectele actului juridic în temeiul căruia s-a făcut înscrierea;

4. Înscrierea în cartea funciară nu mai este, din orice alte

¹²¹ A se vedea M.Nicolae, op.cit.,p. 402 și urm.

¹²² Pentru detalii a se vedea V. Stoica, op.cit., p. 464

¹²³ A se vedea L.Pop, op.cit.,p.306-308, C.Bârsan, op.cit.,p.355.

motive, în concordanță cu situația juridică reală a imobilului.

În ceea ce privește termenul în care o asemenea acțiune poate fi introdusă, art.909 C.civ. prevede:

1. Sub rezerva prescripției dreptului la acțiunea în fond, acțiunea în rectificare este imprescriptibilă față de dobânditorul nemijlocit, precum și față de terțul care a dobândit cu rea-credință dreptul înscris în folosul său. Dacă acțiunea de fond introdusă pe cale separată a fost admisă, acțiunea în rectificare este, de asemenea, imprescriptibilă atât împotriva celor care au fost chemați în judecată, cât și împotriva terților care au dobândit un drept real după ce acțiunea de fond a fost notată în cartea funciară.

2. Față de terțele persoane care au dobândit cu bună-credință un drept real prin donație sau legat cu titlu particular, acțiunea în rectificare, sub rezerva prescripției dreptului la acțiunea de fond, nu se va putea introduce decât în termen de 5 ani, socotiți de la înregistrarea cererii lor de înscriere...

— De asemenea, sub rezerva prescripției dreptului la acțiunea în fond, acțiunea în rectificare, întemeiată exclusiv pe dispozițiile art. 908 alin. (1) pct. 1 și 2, se va putea îndrepta și împotriva terțelor persoane care și-au înscris vreun drept real, dobândit cu bună-credință și printr-un act juridic cu titlu oneros sau, după caz, în temeiul unui contract de ipotecă, întemeindu-se pe cuprinsul cărții funciare. În aceste cazuri, termenul va fi de 3 ani, socotiți de la data înregistrării cererii de înscriere formulate de către dobânditorul nemijlocit al dreptului a cărui rectificare se cere, cu excepția cazului când încheierea, prin care s-a ordonat înscrierea care face obiectul acțiunii în rectificare, a fost comunicată celui îndreptățit, caz în care termenul va fi de un an de la comunicarea acesteia-acțiunea în rectificarea notării este imprescriptibilă.

— Termenele prevăzute la punctele 2 și 3 sunt termene de decădere.

Rectificarea înscrierilor în cartea funciară se poate realiza nu numai prin hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă, ci și pe cale amiabilă, prin declarație autentică, însoțită de o documentație

cadastrală, dată de către titularul tabular sau de titularul dreptului real neînscris în cartea funciară.

CURRICULUM VITAE

Lector universitar dr. HAROSA LIVIU-MARIUS

Data și locul nașterii: 18.10.1974, Năsăud, jud. Bistrița-Năsăud

Domiciliul: Cluj-Napoca, B-dul N. Titulescu, nr. 14, al. Pe, se II, ap.82, jud. Cluj, cod.

400420.

Starea civilă: Căsătorit, doi copii.

Studii:

2011 – Postdoctorat Academia Română, Collège de France, EHESS Paris

2007 – doctor în drept cu distincția Magna Cum Laudae, teza cu titlul „Bunurile temporale ale Bisericii”.

1997: L’Academie de Droit Internațional-Haga, specializarea drept internațional privat

1997; Facultatea de Drept, UBB, licențiat în drept.

1993: Liceul Silvic Năsăud.

Profesie: lector universitar doctor la Catedra de Drept Privat, Facultatea de Drept, Universitatea „Babeș-Bolyai”.

Activități didactice: titular al cursurilor de „Drept Civil. Drepturi reale”, „Drept canonic” „Clinică juridică”, (nivel licență); Subsidiaritatea în dreptul privat (nivel master)

Activități de seminar: Drept Civil. Drepturi reale și Drept Civil. Teoria generală a obligațiilor, drept canonic.

Alte responsabilități profesionale:

Avocat definitiv în cadrul Uniunii Naționale a Barourilor din România, Baroul Cluj.

Domenii de cercetare: Drept Civil. Drepturi reale, Drept canonic, Drept internațional privat, Drept civil, Răspunderea civilă medicală.

k) Articole publicate în reviste ÎȘI

Harosa Liviu-Marius „*Histoire du développement de la législation canonique et civile ayant pour l’objet les biens temporels de l’Eglise*” publicat în *History Transylvanian Review*, vol. XIX, Supplement no. 5,

2010, II.

1) Articole publicate în reviste recunoscute CNC SIS

1. Harosa Liviu-Marius, Bocsan Mircea Dan „*Expropriere pentru utilitate publica statornicita anterior intrării în vigoare a Legii nr. 33/1994. Consecințe* (Tribunalul Cluj, secția civilă și de contencios administrativ, decizia civilă nr. 651/A din 25 aprilie 1996 – *practica judiciara comentata*)”, DREPTUL, Categ CNC SIS D, Dreptul nr. 7/1998, 1998, P.70 – 82

2. Harosa Liviu-Marius, *Discuții privind posesia ca modalitate de dobândire a dreptului de proprietate asupra bunurilor mobile*, STUDIA UNIVERSITATIS BABES-BOLYAI. IURISPRUDENTIA, Categ CNC SIS C, Studia Universitatis Babeș-Bolyai. Jurisprudencia nr. 1/2001, 2001, P.41 – 60

3. Harosa Liviu-Marius, Popa Ionuț Florin, *Legea nr. 46/2003 privind drepturile pacientului. Comentarii*, DREPTUL, Categ CNC SIS D, Dreptul nr. 8/2003, 2003, P.5 – 23.

4. Harosa Liviu-Marius, *Examen teoretic și practic al jurisprudenței Tribunalului Cluj-Secția Comerciala și de contencios administrativin materia somației de plata*, STUDIA UNIVERSITATIS BABES-BOLYAI. IURISPRUDENTIA, Categ CNC SIS C, Studia Universitatis Babeș-Bolyai. Jurisprudencia nr. 1/2003, 2003, P.122 – 133

5. Harosa Liviu-Marius, *Examen teoretic și practic al jurisprudenței Tribunalului Cluj-Secția Comerciala și de contencios administrativin materia somației de plata*, STUDIA UNIVERSITATIS BABES-BOLYAI. IURISPRUDENTIA, Categ CNC SIS C, Studia Universitatis Babeș-Bolyai. Jurisprudencia nr. 2/2003, 2004, P.194 – 207

6. Harosa Liviu-Marius, *Aspecte privind manifestările de voința pioasa în dreptul catolic canonic*, STUDIA UNIVERSITATIS BABES-BOLYAI. IURISPRUDENTIA, Categ CNC SIS C, nr. 1 – 2/2004, 2004, P.52 – 88

7. Harosa Liviu-Marius, *Aspecte privind reglementarea instituției fundațiilor pioase în codurile de drept canonic* (codex juris canonici și

codex canonum ecclesiarum orientalium) ale bisericii catolice, PANDECTELE ROMANE, Categ CNCSIS D, Culegere de studii in honorem C. Bârsan, L. Pop, 2006, P.498 – 528

8. Harosa Liviu-Marius, *Privire asupra persoanelor juridice publice și private în dreptul canonic catolic*, STUDIA UNIVERSITATIS BABES-BOLYAI. IURISPRUDENTIA, Categ CNCSIS C, 2, 2006, P.64 – 80

9. Harosa Liviu Marius – „*Considerații asupra clasificărilor civile ale bunurilor temporale aparținând Bisericii*”, PANDECTELE ROMÂNE, categ. CNCSIS D, nr. 9/2008, p.23 – 53.

10. Harosa Liviu Marius – „*Prescripția în dreptul canonic, mijloc de dobândire al bunurilor temporale*”, Revista Română de Drept Privat, nr. 6/2008, p.90 – 124.

11. Harosa Liviu Marius – „*Modurile generale de dobândire ale bunurilor temporale de către Biserică*”, STUDIA UNIVERSITATIS BABEȘ-BOYAI. IURISPRUDENTIA, Categ CNCSIS C, nr. 1/2009.

12. Harosa Liviu Marius – „*Raporturile dintre norma canonică și norma civilă în domeniul patrimonial. Subsidiaritate și canonizarea legii civile*”, Revista Română de Drept Privat nr. 3/2009, p.134 – 149.

13. Harosa Liviu Marius – „*Relevanța generală a bunurilor în dreptul canonic. Clasificarea bunurilor bisericesti în sens larg*», Pandectele Române, categ. CNCSIS D, nr. 6/2009, p.46 – 72.

14. Harosa Liviu Marius „*Sucesiunea, mijloc de dobândire a bunurilor temporale*”, Revista Română de Drept Privat, nr. 5/2009.

15. Harosa Liviu Marius – „*Principiile generale ale înstrăinărilor bunurilor temporale în Biserica Ortodoxă Română și în Biserica Catolică*”, Studia Universitatis Babeș-Bolyai” nr. 1/2010.

16. Harosa Liviu Marius – „*Calificarea după lex fori a unui litigiu cu element de extraneitate de către instanța străină, sub imperiul Convenției Bruxelles I. Excepția necompetenței. Monopolul de jure al Baroului Federal Austriac – ŐRAC asupra reprezentării în fața instanțelor din această țară. Lipsa unui avocat de concordantă*”, Revista Română de Drept al Afacerilor, nr. 7/2012, p. 55 – 61.

17. Harosa Liviu-Marius – „*Scurte considerații asupra fiduciei în reglementarea noului Cod Civil*”, Revista Română de Drept al Afacerilor,

nr. 9/2013, p.31 – 42.

II. Cărți/capitole de carte publicate în edituri recunoscute CNCIS

1. Harosa Liviu-Marius, Popescu Dan Andrei, carte, *Drept Internațional Privat. Tratat Elementar*, EDITURA LUMINA LEX, BUCUREȘTI, Editor: Editura Lumina Lex, 1999, P. 378, contribuție 30%

2. Harosa Liviu-Marius, Pop Liviu, carte, *Drept Civil. Drepturile Reale Principale*, UNIVERSUL JURIDIC, BUCUREȘTI, Editor: Universul Juridic, 2006, P. 392, contribuție 60%.

3. Pop Ciprian Marcel, Beju Daniela-Georgeta, Ciumaș Cristina, Moisescu Ovidiu Ioan, Nistor Cosmin Voicu, Oprean Victor-Bogdan, Harosa Liviu-Marius, Racolta Paina Nicoleta Dori, Cramarenco Romana-Emilia, Nutiu Carmen Gabriella Estrela, carte, *Manualul Agentului Imobiliar*, RISOPRINT, CLUJ-NAPOCA, 2006, P. 269, contribuție 10%.

4. Harosa Liviu-Marius, carte „*Bunurile temporale ale Bisericii. Regimul juridic al bunurilor aparținând Bisericii*”, vol. I, ed. Universul Juridic, București, 2011, p.580. – 5. Harosa Liviu-Marius, carte, *Drept canonic*, ed. Universul Juridic, București, 2013.

6. Harosa Liviu-Marius, capitol, *Drepturile fundamentale ale pacientului la viața derivate din interpretarea legii pacientului*, Medicii și Biserica vol IV „Familia, nașterea, tehnologii medicale de reproducere asistată (poziții teologice, medicale, juridice și filosofice, RENAȘTEREA, CLUJ-NAPOCA, Editor: G.M. Buta, 2006, P. 125 – 138.

7. Harosa Liviu-Marius, capitol, *Sfârșitul vieții din perspectivă juridică. O discuție asupra jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului asupra dreptului la moarte*, Medicii și Biserica, vol. VI, «Perspectivă ortodoxă contemporană asupra sfârșitului vieții», ed. Renașterea, Cluj-Napoca, editor. G.M. Buta, 2008, p.191 – 197.

8. Harosa Liviu Marius, capitol, *Pentru o mai bună colaborare în domeniul bioeticii între Biserică și Stat. Relațiile dintre dreptul canonic și dreptul laic*. Medicii și Biserica, vol. VII, «Perspectiva creștin ortodoxă asupra prelevării și transplantului de organe», ed. Renașterea, Cluj-Napoca, editor G.M. Buta, 2009, p.153 – 164.

9. Harosa Liviu-Marius, capitol „*Principiile generale ale înstrăinărilor bunurilor temporale*” în coord. D.A. Popescu, „*Specificitate și complementaritate în dreptul privat european. Conflictele de legi și de jurisdicții și integrarea juridică europeană*”, ed. Hamangiu, București, 2012., Grant CNCISIS IDEI nr. 2442, competiție 2008, p. 258 – 274.

10. Harosa Liviu Marius, capitol, *Bunurile temporale ale Bisericii în contextul noului Cod Civil din România*, p.431 – 462. În *Misiunea Sacramentală a Bisericii Ortodoxe române în context European*, ed. Basilica a Patriarhiei Române, București, 2013, coord. Pr. lect. dr. Șorin Șelaru, pr. lect. dr. Patriciu Vlaicu.

III. Cărți/ capitoare de carte publicate în alte edituri internaționale

1. Harosa Liviu-Marius, capitol, *Dobândirea proprietății asupra bunurilor mobile prin intermediul posesiei sau uzucapiunea mobiliara-un miraj juridic (privire comparata)*, Revista de Drept Privat nr. 1/2003, Cartdidact, Republica Moldova, Editor: Cartdidact, 2003, P. 78 – 98

2. Harosa Liviu-Marius, capitol, *Fundamentul persoanelor juridice în dreptul canonic catolic*, Revista de Drept Privat nr. 1/2004, Cartdidact, Chișinău, Republica Moldova, Chișinău, Editor: Cartdidact, 2004, P. 52 – 82

IV. Cărți publicate în alte edituri romanești

1. Harosa Liviu-Marius, capitol, *Regimul constituțional al cultelor în Statele Uniunii Europene. O perspectivă comparată*, Pași spre integrare. Religie și drepturile omului în România, Editura Limes Cluj-Napoca, Cluj-Napoca, Editor: Petean Mircea, 2004, P. 91 – 100.

2... Harosa Liviu-Marius, capitol, *Fundațiile în dreptul canonic catolic*, Omagiu profesorului Nicolae V. Dura la 60 de ani; Universitatea Ovidius Constanta, Editura Arhiepiscopiei Tomisului, Constanta, Editor: Petrescu Teodosie, 2006, P. 1232 – 1285.

3. Harosa Liviu Marius, capitol, *Tabula gratulatoria. O viață în slujba căutării*, Omagiu profesorului Nicolae V. Dura la 60 de ani; Universitatea Ovidius Constanta, Editura Arhiepiscopiei Tomisului,

Constanta, Editor: Petrescu Teodosie, 2006, p.1452 – 1462.

4. Harosa Liviu-Marius, prefață, *Cuvânt înainte*, la Dan Doțiu, „Nulitatea căsătoriei”, ed. Aeternitas, Alba Iulia, 2011, p. 9 – 10.

V. Lucrări publicate în conferințe/volume științifice naționale
Activitate:

1995 – participare la cursurile Universității de Vară Rennes „Transeuropéennes”, organizată de Consiliul Europei, Centrul European al Culturii și Facultatea de Științe Juridice și Politice Rennes.

1996 – participare la Concursul Internațional de Drepturile Omului, „René Cassin”, organizat de Universitatea „Robert Schumann” Strasbourg, unde echipa Facultății de Drept UBB Cluj-Napoca a obținut locul II în clasamentul echipelor din Europa de Est.

1997-cursurile Academiei de Drept Internațional – Haga, Olanda. Alumnii.

1998-participare la Sesiunea de Comunicări organizată de „Transeuropéennes” cu titlul „Politici de vecinătate în spațiul est-european și politica minorităților”, în secțiunea Drept Privat desfășurat la Ohrida, Macedonia.

2002-participare Program Leonardo – Universitatea din Viena.

2003-participare cu lucrarea „The second Vatican Council and post-conciliar canon law” la Simpozionul „The Status of Denomination in the Candidate Countries for the european Union” organizat la Viena de European Consortium for Church and State Research.

2004 – moderator și participare cu lucrarea „Regimul constituțional al cultelor în Statele Uniunii Europene” la Simpozionul „Religie și drepturile omului în România” organizat la Cluj-Napoca de SACRI și de Ambasada Olandei în România.

2004-participare cu lucrarea „Gli Impedimenti al matrimonio nel diritto canonico ortodosso” la Simpozionul Internațional „La famiglia în Europa” organizat de Universitatea Pontificala Lateran, Vicariatul de Roma, Vatican.

2004 – participare cu lucrarea „Jurisprudence of CEDO and Minorities Rights în România” la Simpozionul Internațional „The Challenges of Multiculturalism în Central and Eastern Europe”

organizat la Iași de Facultatea de Filosofie a Universității „Al. I. Cuza” Iași, SACRI și Facultatea de Filosofie și Istorie a Universității „Babeș-Bolyai” Cluj-Napoca.

2005 – participare cu lucrarea *„La remuneration des clerges dans le nouveau projet de la loi des cultes en Roumanie»* la Simpozionul Internațional *„Ora et Labora”* organizat de Universitatea Pontificala Lateran, Vicariatul de Roma, Vatican.

2006 – participare cu lucrarea *«Causa pia în diritto canonico orientalecatolico e în diritto canonico ortodosso»*, la Simpozionul Internațional *„Corporate social responsiblity”*, organizat de Universitatea Pontificala Lateran, Vicariatul de Roma, Vatican.

2008-participare cu lucrarea *«Discussion on the temporal goods in the Holy Scripture în John Chrysostom’s and Saint Augustine’s writings-a philosophical and juridical point of vue* „la Simpozionul Internațional *„La Filosofia e Diritto”* organizat de Universitatea Pontificala Gregoriana, Vicariatul de Roma, Vatican.

2011 participare program posdoctoral organizat de Academia Romană.

2011-bursa postdoctorala în Franța, Paris, Collège de France (Academia Franceza), Bibliothèque Nationale de France, École de Hautes Études en Sciences Sociales.

2011 Participare la Simpozionul Internațional organizat de Reprezentanta Patriarhiei Romane pe lângă instituțiile europene cu tema *” Misiunea sacramentală a Bisericii Ortodoxe în context european*, Bruxelles, 28 iunie-l iulie 2011 cu lucrarea *Efectele Noului cod Civil asupra legislației privind cultele religioase și asupra dreptului canonic*.

2011 – Participare La Conferință Internațională *Recent Studies on Past and Present: New Sources, New Methods or a New Public?*, București, 25 – 28 septembrie 2011, organizata de Academia Romană, cu lucrarea *l’usufruit succesif. Le développement d’une institution juridique dans le droit roumain et dans l’espace de Transylvanie (XIX-XXI-siecles)*.

2011 participare la Conferința asupra Noului Cod Civil – Baroul Cluj și Curtea de Apel Cluj, 27 octombrie 2011, cu prelegerea

Uzucapiunea, Considerații aduse sistemului de Carte Funciară de către Noul Cod Civil.

2011 – participare la Conferința Națională organizată de Uniunea Națională a Judecătorilor din România, 4 – 5 noiembrie 2011, Cluj-Napoca *Codul Civil-Teze și Antiteze la Cluj*, cu prelegerea *Dreptul de Superficie*.

2012 – moderator și participant la al XI-lea Seminar de Medicină și Teologie, Bistrița, 07 – 08 mai 2012, panelul „*mplicații etice, medico-legale și legislative în tortură și moartea martirică – Îl*”, cu prelegerea „*Istoricul personalității juridice a asociațiilor creștine în perioada Sfinților Părinți*”.

2012 – membru al comitetului științific, moderator și participant la Conferință internațională *Judiciar Reforms and their implications in Central and Eastern Europe* (<http://www.conference.reformeenter.ro>) organizată de Centrul de Analiză a Reformelor în Justiție, Politică și Societate (CARJPS) în colaborare cu CEVIPOL (ULB) Bruxelles, Iași, 25 – 26 octombrie 2012, cu lucrarea „*The dispositions of the New Romanian Civil Code on proprietary rights, their subdivisions and trusts on the backdrop of Judicial reform in Central and Eastern Europe*”.

2012 – moderator și participant la Colocviul cu tema „Noul Cod Civil la un an de la aplicare”, organizat de Tribunalul Arad și Baroul Arad, 15 – 16 noiembrie 2012, cu prelegerile „Prima reglementare a suprafeței în dreptul românesc. Particularități”, „ipoteca în Noul Cod Civil”, „Accesiunea imobiliară artificială. Analiza diferitelor ipoteze posibile”.

2012 – membru în Comitetul Științific, moderator și participant la Conferința Internațională. „20 de ani de la reluarea învățământului superior juridic orădean. Arc peste timp: Academia Regală de drept din Oradea (1780) – Facultatea de Drept (1992) – Modificările legislației fundamentale ale României. Aspecte de drept intern și de drept comparat” Oradea, 22 – 24 nov.2012.

mail: mharosalaw. ubbeluj.ro; mharosa@yahoo.com; marius.harosaharosa.ro

Limbi străine: Franceza foarte bine Engleza-foarte bine
Germana-mediu Spaniola-începător Italiana-începător

Contact: lector. Dr. Liviu-Marius HAROSA, Facultatea de Drept,
Universitatea „Babeș-Bolyai”, Cluj-Napoca, str. A. Iancu nr. 11, jud. Cluj,
România, camera 120, tel. 0264 – 595504, mail: mharosalaw.
ubbeluj.ro; mharosa@yahoo.com; cabinetavocatharosa@yahoo.com